

PESQUISA

Trata-se de prospecção de imóveis públicos para instalação de Regionais/ Unidades da Defensoria Pública do Estado.

Após reunião realizada entre esta Coordenadoria Geral de Administração e o Conselho do Patrimônio Imobiliário do Estado em 24/06/2016, obteve-se acesso ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis- SGI, que centraliza informações cadastrais de todos os imóveis vinculados ao poder público estadual.

Na 837ª Sessão Ordinária do Conselho Superior, conforme extrato publicado no DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, VOLUME 134, Nº 120, CADERNO EXECUTIVO, SEÇÃO 1, QUARTA-FEIRA, 26 DE JUNHO DE 2024, o Conselho Superior da Defensoria Pública aprovou a criação das unidades de Taboão da Serra, **Guaratinguetá** e Barueri. Diante disso, é necessária a busca por um prédio, que comporte a execução das atividades laborais e um atendimento qualificado da população na cidade de Guaratinguetá.

Assim, foi realizada pesquisa sobre disponibilidade de imóveis públicos no SGI para o município de Guaratinguetá.

Foram utilizados os seguintes parâmetros de busca: imóveis validados, do Estado, da fazenda do estado, vago/desocupado, urbano, edificações, adquirido, com metragem entre 700 e 1200 metros quadrados.

CPI - Conselho do Patrimônio Imobiliário
SGI - Sistema de Gerenciamento de Imóveis

Administração

Consultas/Relatórios

Oferecimento de Imóvel

Pesquisa Composta - Imóvel

Validação:
☒ Validados ☐ A Validar

Imóvel:
Proprietário:
FAZENDA DO ESTADO

Órgãos (Secretarias/Entidades):
Órgão:
Tipo de Administração:

Denominação do Imóvel:

Endereço:
CEP:
Logradouro:
Complemento
UF:
Município:
Região Administrativa:
Região Metropolitana:

Zona:
Protocolo Especial:
Ocupação:
Característica do Imóvel:
Quantidade de Edificações:
Área Total:

Localiza

Tipo:
Nome:
Bairro:
Zona Geográfica:
Seleção os municípios desejados:
Municípios selecionados:
Guaratinguetá

Nº:
Nº:
Nº Total de Ocupantes do Imóvel: Igual ou Maior que: Igual ou Menor que:

Natureza Jurídica da Ocupação:
Uso:
de Construção:
do Terreno:

Tem Averbação Pendente?:
Sim Não

☒ Adquirido Tipo de Aquisição: Data Inicial:

Valo

Igua

Igua

OK

CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se não ter sido encontrado, até a presente data, nenhum imóvel do Estado passível de ocupação pela Defensoria Pública no município de Guaratinguetá, indicando-se a prospecção de imóvel privado para locação.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Augusto Romeiro, Assessor Técnico**, em 10/06/2025, às 15:20, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1379435** e o código CRC **8B1A7F1A**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1379435v4



FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

Lei de licitação nº 14.133/2021

Área Requisitante:

Coordenadoria Geral de Administração.

Responsável pela demanda:

Coordenador Geral de Administração Luiz Antônio Silva Bressane.

Objeto:

Locação de imóvel para a nova unidade de Guaratinguetá.

Quantidade:

Um prédio.

Justificativa:

Na 837ª Sessão Ordinária do Conselho Superior, conforme extrato publicado no DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, VOLUME 134, Nº 120, CADERNO EXECUTIVO, SEÇÃO 1, QUARTA-FEIRA, 26 DE JUNHO DE 2024, o Conselho Superior da Defensoria Pública aprovou a criação das unidades de Taboão da Serra, **Guaratinguetá**, Sumaré e Barueri.

Foi realizada pesquisa por imóvel público no SGI - Sistema de Gerenciamento de Imóveis do Conselho do Patrimônio Imobiliário e não foi encontrado nenhum imóvel disponível para Guaratinguetá, conforme pesquisa 1379435.

Diante disso, é necessária a busca por um prédio adequado ao atendimento digno da população hipossuficiente de Guaratinguetá, necessitada de assistência jurídica, e que, também, comporte as atividades laborais da equipe da Defensoria Pública.

Estimativa preliminar do valor da contratação:

Limite máximo mensal, por questões orçamentárias, R\$ 40.000,00.

Data pretendida para a conclusão da contratação:

18/06/2025.

Previsão de prazo de execução, após celebração do contrato:

Quatro meses. 18/10/2025.

Grau de prioridade da contratação:

Alto.

Vinculação ou dependência com outro DFD:

Inicialmente não há.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 11/06/2025, às 19:20, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1379558** e o código CRC **2AE7B5AB**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1379558v3



Despacho SECT CGA nº3118

Tendo em vista o DFD 1379558, encaminhem-se os autos ao Departamento de Engenharia e Arquitetura para elaboração de Estudo Técnico Preliminar e realização de relatório de prospecção de imóveis.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 11/06/2025, às 19:20, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1379589** e o código CRC **659FD672**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1379589v2



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Lei de licitação nº 14.133/2021

1. Descrição da necessidade

Na 837ª Sessão Ordinária do Conselho Superior da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, conforme publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 26 de junho de 2024, foi aprovada a criação de nova unidade institucional no município de Guaratinguetá. A instalação visa expandir o atendimento presencial da Defensoria Pública, promovendo maior capilaridade regional e atendimento direto à população hipossuficiente da região.

A escolha de Guaratinguetá está fundamentada em critérios técnicos definidos no processo de planejamento institucional, que considera, entre outros aspectos, a vulnerabilidade social, a densidade populacional, a estrutura judiciária local e o volume de demanda represada por assistência jurídica gratuita.

Para composição deste eixo de análise, utilizaram-se os dados do Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal - IPDM, calculado para o ano de 2021, um indicador sintético que articula três dimensões sociais e econômicas ao nível território: riqueza, educação e longevidade. A partir de registros administrativos sistematizados pela Fundação Seade, o indicador é calculado para cada uma das três dimensões propostas e sintetizado pela média aritmética destas dimensões.

O cruzamento desses dados indica que Guaratinguetá é uma das cidades mais vulneráveis, conforme quadro abaixo:

Indicador	Francisco Morato	Guaratinguetá	Itanhaém	Itapequerica da Serra	Tatui	Estado de SP
Consumo anual de energia elétrica residencial (MWh) por ligação	2.01	2.72	4.05	2.39	2.34	2.67
Consumo anual de energia elétrica comercial, serviços e rural (MWh) por ligação	12.45	14.15	15.62	47.61	14.31	21.84
Rendimento do trabalho formal mais benefícios previdenciários per capita (R\$ de 2021)	329.1	1396.0	862.9	822.8	1229.2	1803.6
Produto Interno Bruto per capita (R\$ de 2021)	9520.08	55595.19	21324.01	24095.25	35857.27	53745.43
Indicador Riqueza	0.226	0.405	0.396	0.383	0.366	0.433
Taxas de mortalidade infantil (por mil nascidos vivos)	11.20	12.30	12.38	14.35	13.43	10.23
Taxas de mortalidade perinatal (por mil nascidos vivos)	11.86	11.77	14.28	16.45	15.26	11.84
Taxas de mortalidade 15 a 39 anos (por mil hab.)	1.56	1.52	2.20	1.62	1.28	1.33
Taxas de mortalidade 60 a 69 anos (por mil hab.)	21.10	19.34	26.71	22.40	21.60	17.74
Indicador Longevidade	0.67	0.676	0.583	0.608	0.644	0.706
Taxas de atendimento escolar de crianças de 0 a 3 anos (%)	33.50	27.73	34.79	23.67	18.09	44.76
Proporção média de alunos do 5º ano com proficiência em Língua Portuguesa e Matemática (%)	45.62	61.00	53.70	50.83	53.37	55.49
Proporção média de alunos do 9º ano com proficiência em Língua Portuguesa e Matemática (%)	24.86	36.68	29.62	33.19	27.33	32.24
Taxas de distorção idade-série no Ensino Médio (%)	10.50	14.40	17.20	10.30	9.10	12.46
Indicador Escolaridade	0.46	0.543	0.487	0.5	0.474	0.543
IPDM	0.452	0.541	0.489	0.497	0.495	0.561

Além disso, analisando o território do Estado, tem-se que os 645 Municípios estão agrupados em 320 comarcas, divididas em 57 Circunscrições Judiciárias (CJs), classificadas em 10 Regiões Administrativas Judiciárias. A instalação da Defensoria Pública nas sedes de Circunscrição Judiciária consolida a chegada do modelo público não apenas no Município sede, impactando também todas as comarcas abrangidas pela CJ.

Nesse contexto, considerando o objetivo de levar o atendimento presencial direto da Defensoria Pública a um maior número de Municípios paulistas, a escolha por comarcas Sedes de Circunscrição Judiciárias se mostrou

adequada, desde que alinhada aos demais critérios prioritários, como o adensamento populacional (cidades com mais de 100 mil habitantes), a vulnerabilidade social e o montante de gastos com o Convênio OAB.

Ademais, também foi considerado o volume de atuação da Defensoria Pública nos plantões judiciais, a indicar concretamente o número de pessoas hipossuficientes que necessitam do atendimento institucional.

O município conta com população superior a 118 mil habitantes, integra a 48ª Circunscrição Judiciária do Estado e sedia Diretoria Regional de Ensino, o que reforça sua relevância estratégica regional. Além disso, registra índices preocupantes de baixa cobertura educacional e mortalidade infantil acima da média estadual, conforme aferido pelo Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM/2021), que indicou desempenho médio, mas com indicadores críticos nas dimensões de escolaridade e longevidade.

Adicionalmente, Guaratinguetá apresenta número expressivo de pessoas presas, o que demanda atuação institucional direta na área criminal e de execução penal. Também foi identificada demanda qualificada da sociedade civil, colhida por meio da Ouvidoria Itinerante da Instituição, indicando a necessidade da instalação de uma unidade própria da Defensoria Pública no município.

Foi realizada, por meio do Sistema de Gerenciamento de Imóveis (SGI), a busca por imóveis públicos disponíveis, não sendo localizada nenhuma edificação apta à instalação da nova unidade. Diante disso, a locação de imóvel se apresenta como a única alternativa viável, a fim de viabilizar a implementação da estrutura física necessária para o funcionamento adequado dos serviços da Defensoria Pública no município.

A estrutura a ser implantada deverá proporcionar atendimento digno, acessível e eficiente à população, além de garantir condições adequadas de trabalho às servidoras e servidores e ao corpo de defensoras e defensores públicos. A instalação da unidade em Guaratinguetá representa não apenas o cumprimento do mandamento constitucional previsto na EC 80/2014, mas também a consolidação do modelo público de assistência jurídica integral e gratuita, previsto como política de Estado.

2. Levantamento de Mercado

2.1. Comprovação da inexistência de imóveis públicos

2.1.1. Foi realizada pesquisa por imóvel público vago no SGI - Sistema de Gerenciamento de Imóveis do Conselho do Patrimônio Imobiliário e não foi encontrado nenhum imóvel disponível para Guaratinguetá, conforme pesquisa SGI (1379435).

2.2. A prospecção será realizada por este Departamento de Engenharia e Arquitetura.

2.3. Há possibilidade de realizar a contratação de imóveis já prontos, em construção ou que serão construídos. O mercado oferta todas essas possibilidades.

3. Da inviabilidade de compartilhamento

3.1. Não há viabilidade de compartilhamento de imóvel com demais órgãos ou entidades da administração pública, visto que a Defensoria Pública apresenta características específicas próprias da atividade desenvolvida em relação ao atendimento público e trabalho de escritório, bem como por não ter sido localizado nenhum imóvel público disponível na localidade com as características necessárias.

4. Da locação

4.1. Considerando que não há imóvel público disponível e que também não há tempo hábil para aquisição e/ou construção de imóvel próprio, tendo em vista o processo de crescimento do quadro de membros e servidores; e a necessidade de ocupação em curto prazo, a modalidade que se apresenta viável para o momento é a locação, nos moldes do item 2.3.

5. Dos requisitos mínimos da contratação

5.1. Imóvel em condições estruturais perfeitas e adequadas às necessidades da Instituição.

5.2. Localização próxima de região de fácil acesso para a população alvo e com farta disponibilidade de transporte público.

5.3. Área construída necessária entre 700 e 1300 metros quadrados, contando com estacionamento.

5.4. A edificação a ser locada deverá, de preferência, ser em formato de bloco, sem recortes, de forma que facilite a posterior inclusão de todo o programa necessário para a Unidade (layout).

5.5. O imóvel deverá ter pavimento térreo disponível e acessível, para a montagem da estrutura necessária para o atendimento ao público.

5.6. Deverá respeitar todos os critérios de acessibilidade, ter estacionamento, carga elétrica adequada e climatização geral de todos os espaços ocupados, incluindo sala de Rack/TI, permitindo uma temperatura

máxima de 24°C no pico do verão, conforme norma técnica NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3), principalmente através de equipamentos do tipo split Inverter (hi-wall, piso-teto ou cassete). Ventilação mecânica de todos os espaços ocupados, com filtros de ar classe G4, e exaustão de banheiros e Copa, visando a renovação do ar interno.

6. Da compartimentação do imóvel

- 6.1. Área de recepção: 01 a 02 postos de senha.
- 6.2. Área de espera sentada: no mínimo 60 lugares fixos, contando também com espaço reservado a pessoas obesas, com mobilidade reduzida e deficiência física.
- 6.3. Bloco sanitário público: dividido por sexo, contendo sanitário acessível e fraldário.
- 6.4. Espaço destinado à amamentação.
- 6.5. Área de cadastro e avaliação financeira: 05 a 07 postos de atendimento.
- 6.6. Área de atendimento jurídico: no mínimo 14 postos de atendimento.
- 6.7. Salas reservadas de: coordenação de atendimento/triagem, AT4 e de atendimento multidisciplinar (psicologia e serviço social).
- 6.8. Área de apoio e serviços: bloco sanitário dividido por sexo para público interno, copa/refeitório, área de serviço/DML, área de terceirizados com vestiário, arquivo, almoxarifado e sala reservada a equipamentos de T.I.
- 6.9. Área administrativa: administração (oficiais administrativos e de atendimento), apoio jurídico, agentes CAM, sala de reunião e de audiência.
- 6.10. Área de gabinetes: 03 a 05 salas reservadas para uso de defensoras/es.
- 6.11. Área de estagiários: no mínimo 20 postos reservados para estagiários de nível superior em Direito.

7. Dos custos

- 7.1. Custos de desmobilização
 - 7.1.1. Uma mudança custa em média R\$ 20.000,00.
- 7.2. Custos de restituição do imóvel
 - 7.2.1. Pelo histórico de imóveis restituídos, o máximo que tem sido realizado é a pintura interna, com custo médio de R\$ 50.000,00, variando conforme a metragem do imóvel.
- 7.3. Custo mensal estimado para a locação
 - 7.3.1. Limite máximo, por questões orçamentárias, de R\$ 40.000,00 mensais.
 - 7.3.2. Será comprovado o valor por meio de laudo inicial de avaliação de valores mercado que será elaborado com base no próprio imóvel escolhido, assim que for encontrado, com definição do valor justo e legal a ser pago na futura locação.

8. Descrição da solução como um todo

- 8.1. Locação de imóvel nos termos da Lei, com manutenção de elevador, caso tenha, renovação de AVCB e IPTU por conta do proprietário. Prevê-se que a locação deverá ser pelo inciso V, do Art. 74. Da Lei 14133/21, diante da singularidade do possível imóvel a ser encontrados.

9. Estimativa das quantidades a serem contratadas

- 9.1. Um imóvel.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

- 10.1. Imóvel único, portanto, não há necessidade de parcelamento.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 11.1. Não há contratações interdependentes, mas sim correlatas, que serão necessárias para estruturar a nova unidade, como contratação de mudança, manutenções diversas, serviços de limpeza, segurança etc.

12. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

- 12.1. A contratação está alinhada com as ferramentas de planejamento da instituição.

13. Resultados pretendidos

- 13.1. Uma unidade com total conforto laboral, estrutura de excelência para atendimento ao público e com acessibilidade universal.

14. Providências a serem adotadas

- 14.1. Não há providências prévias a serem adotadas pela administração. Todas as responsabilidades por viabilização do projeto são do futuro Contratado.

15. Planejamento à possíveis impactos ambientais

- 15.1. Não há impactos ambientais vislumbrados.

16. Matriz de Gerenciamento de Riscos

NUM.	RISCO	CAUSA(S) DO RISCO	FASE	IMPACTOS	AÇÕES PREVENTIVAS	AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	NÍVEL DE RISCO DO EVENTO ACONTECER
R.01	Inviabilidade jurídica ou atraso na contratação	Demora na instrução. Ausência da documentação legal do imóvel e da locadora/or. Certidões faltantes.	Planejamento	Inviabilidade da contratação.	Verificar toda a documentação nos sistemas pertinentes e seguir à risca o que prevê a legislação.	Agilidade na análise da documentação, devolutiva rápida à locadora/or sobre qualquer questão ou impedimento. Colaboração para dirimir qualquer pendência que seja sanável e do interesse da administração.	Baixo
R.02	Contratação com valor de locação acima da média do mercado	Falha na avaliação de valores de mercado para locação de imóvel	Planejamento	Prejuízo ao erário e inviabilização da manutenção da locação por valores acima do suportado pelo orçamento da Instituição.	Busca por imóveis que estejam dentro do padrão de locação da instituição. Seguir as normativas e critérios legais. Produção de laudo de avaliação, com cálculos adequados, elaborado por profissionais devidamente capacitados.	Negociar valores para que fiquem dentro dos parâmetros definidos em laudo.	Baixo
R.03	Existência de vícios estruturais que comprometam o uso adequado do imóvel	Qualidade da vistoria realizada no imóvel ou ocultação de condição prévia, pela locadora/or.	Planejamento / Gestão	Instalações inadequadas e em desacordo com as normas técnicas.	Vistoria prévia rigorosa. Cláusulas contratuais que resguardem o interesse da administração.	Notificação imediata da locadora/or para informar sobre vícios estruturais. Gestão para resolução rápida do problema.	Baixo

R.04	Não cumprimento do prazo para reforma e/ou adequações	Atraso no cronograma, execução inadequada, falta de acompanhamento e de planejamento da locadora/or.	Planejamento / Gestão	Atraso na entrega do imóvel.	Exigência contratual de cronograma de adequações. Previsão de vistorias constantes durante a obra. Previsão de penalidades contratuais em caso de atraso.	Vistorias periódicas. Orientações técnicas. Reuniões e gestões em caso de atraso no cronograma. Notificações sobre atrasos.	Médio
R.05	Negativa de renovação contratual	Desgastes na relação locatícia, defasagem do valor da locação do imóvel e interesses de mercado da locadora/or	Gestão	Necessidade de uma nova locação.	Cláusulas contratuais que demandem aviso com prévia antecedência de desinteresse na renovação para planejamento. Valor da locação de acordo com valores de mercado. Construção de relação profícua com a locadora/or.	Reuniões para comprovar a adequação da locação. Início imediato de prospecção em caso de negativa peremptória.	Baixo

17. Declarando a Viabilidade

- (x) Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.
- () Esta equipe de planejamento declara viável com restrições esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.
- () Esta equipe de planejamento declara inviável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.
- (Neste caso, apresentar justificativa da inviabilidade)

18. Equipe

Departamento de Engenharia e Arquitetura: Diretor Técnico Henrique Melo Soares e Arquiteta Eni Vasques, respondendo pela Divisão.



Documento assinado eletronicamente por **Eni Luize Gomes Vasques, Agente de Defensoria**, em 13/06/2025, às 13:51, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Melo Soares, Diretor Técnico do Departamento de Engenharia e Arquitetura**, em 13/06/2025, às 14:04, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1382921** e o código CRC **7A7DD4FF**.



RELATÓRIO DE PROSPECÇÃO DE IMÓVEL

Vieram os autos com a solicitação para que o Departamento de Engenharia e Arquitetura realizasse a prospecção de um imóvel para abrigar a nova Unidade São José dos Campos, sendo avaliados alguns imóveis, conforme abaixo.

1. Imóvel 01 - Rua Jucelino Kubitscheck de Oliveira, 1124 – Campo Galvão



Características gerais: 1158,81m² de área. O imóvel possui acesso por duas ruas, acesso principal com estacionamento na frente para 15 vagas, o imóvel compreendido de térreo com amplo salão, sala de reunião, banheiros e acesso ao estacionamento dos fundos com 15 vagas, e mezanino com salas, banheiros e cozinha. O imóvel não possui elevador atualmente.

2. Imóvel 02 - Av. João Pessoa, 1325 - Pedregulho – Guaratinguetá – SP



Características gerais: 720m² de área. O imóvel possui 02 pavimentos, compreendido de térreo com acesso diretamente pela rua por escada e rampa, com salão, salas separadas e banheiros e 1º pavimento com acesso por escadas, com amplo salão, sala, cozinha e banheiros, o imóvel possui um acesso lateral para descarga de material e estacionamento na frente com 2 vagas. O imóvel não possui elevador atualmente.

3. Imóvel 03 - Rua José Moretti, 30 – Beira Rio – Guaratinguetá – SP



Características gerais: 997,62m² de área total. O imóvel térreo abrange um quarteirão, com dois acessos individuais para estacionamento, acesso principal por escadas e rampa, recepção, sala de reunião, 19 suites, duas cozinhas, banheiros além de uma edícula externa com área de depósito.

4. Imóvel 04 - Rua Comendador João Galvão, 99 – Centro – Guaratinguetá – SP



Características gerais: 1500m² de área. O imóvel compreendido de térreo e subsolo com estacionamento para 30 vagas acessos independentes. No térreo o acesso é por escadas e elevador, com amplo salão, banheiros, vestiários, salas de reunião e cozinha.

5. Imóvel 05 - Rua Dr. Morais Filho, 117 – Centro – Guaratinguetá – SP



Características gerais: 1250m² de área. O imóvel compreendido de térreo, 1º pavimento, 1º e 2º subsolos com 03 vagas de estacionamento na frente do imóvel no térreo e aproximadamente 07 vagas no 2º subsolo. Os acessos ao imóvel podem ser realizados pelo térreo e pelo 2º subsolo. O imóvel possui a caixa, mas não o elevador implantado, o térreo e o 1º pavimento são compostos por com amplo salão, banheiros incluindo o acessível.

Conclusão:

Diante dos imóveis encontrados disponíveis no mercado imobiliário da região e que, por ora, foram entendidos como elegíveis para vistoria, o imóvel 05, sito à Rua Dr. Morais Filho, 117 - Centro, é o que possui características mais adequadas para a instalação da nova unidade em Guaratinguetá.

Encaminha-se o presente à Coordenação Geral da CGA, para ciência e prosseguimento.



Documento assinado eletronicamente por **Eni Luize Gomes Vasques, Agente de Defensoria**, em 13/06/2025, às 13:51, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Melo Soares, Diretor Técnico do Departamento de Engenharia e Arquitetura**, em 13/06/2025, às 14:04, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1383756** e o código CRC **4615093B**.

Rua Líbero Badaró, 616 9.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DARQ DEA - 1383756v4



Despacho SECT CGA nº3203

Vieram os autos com o Estudo Técnico Preliminar, 1382921, e o Relatório de Prospeção de Imóvel, 1383756, ambos elaborados pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura. Manifesto concordância com os termos do ETP.

No relatório de prospecção foi apontado um imóvel, construído, situado na Rua Dr. Moraes Filho, 117 - Centro, como o mais adequado para ser a unidade da Defensoria Pública na cidade de Guaratinguetá.

Pelas características apontadas pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, acolho a indicação, manifesto conveniência e oportunidade prévia, pela singularidade do prédio e aparente total adequação, e determino que sejam elaborados: laudo de avaliação do imóvel; proposta de layout; e lista de finalização de obra.

Encaminhem-se os autos ao Departamento de Engenharia e Arquitetura.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 13/06/2025, às 15:27, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1385196** e o código CRC **A8DE6091**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1385196v6



PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE VALORES DE MERCADO

	Amostras	Valor Unitário	Matriz dos Fatores						Valor Unitário Final
			Ff	Fe	Fa	Fac	Fvest	Ft	
1	Wanor França Imóveis-Centro-0,4	R\$ 20,00	0,9	1	0,98	1	1	1,6	R\$ 28,22
2	Imobiliária Rony-VI Antunes-0,24	R\$ 17,39	0,9	1	0,99	1	1	1,9	R\$ 29,44
3	Wanor França Imóveis-Chácara Selles-1,6	R\$ 20,00	0,9	1,2	1,12	1	1	1,2	R\$ 29,03
4	Geração Imóveis-Centro-0,55	R\$ 20,00	0,9	1	1,06	1	1	1,5	R\$ 28,62
5	MD Imóveis Ind e Com-Portal das Colinas-2	R\$ 36,46	0,9	1	1,07	1	1	0,8	R\$ 28,09
6	Imobiliária Rony-Vcentro-0,55	R\$ 28,79	0,9	1	1,12	1	1	1	R\$ 29,02
média das amostras									R\$ 28,74
desvio padrão "S"									0,52
Amostras Extremas									min R\$ 28,09
									max R\$ 29,44
Valor Crítico tabelado (Chauvenet)									1,73
dmax/S = (Vmax - Med)/S									1,35 1,35<1,73 Amostra pertinente
dmin/S = (Med - Vmin)/S									1,25 1,25<1,73 Amostra pertinente
Limites de Confiança:									"t" 1,48
Xmax = Med + "t" x (desvio/raiz de (n-1))									R\$ 29,08
Xmin = Med - "t" x (desvio/raiz de (n-1))									R\$ 28,39
Amplitude:									
A = Xmax - Xmin									R\$ 0,69
A/3 = (Xmax-Xmin)/3									R\$ 0,23
1ª Classe = Xmin + (A/3)									R\$ 28,62 nº amostra 28,39 a 28,62 1 R\$ 28,62
2ª Classe									R\$ 28,85 28,63 a 28,85 0
3ª Classe									R\$ 29,08 28,86 a 29,08 2 R\$ 29,02 29,03
Soma dos Pesos (Sp): 1									5
Soma dos valores ponderados (Sv)									R\$ 144,72
Soma dos valores ponderados (Sv)									
Tomada de decisão: Sv/Sp									
Vavaliando = (Sv/Sp)xAvavaliando									
Área									

Vmed	Vmin	Vmáx
R\$ 28,94	R\$ 26,05	R\$ 31,84
R\$ 36.180,76	R\$ 32.562,68	R\$ 39.798,83
1250		



Documento assinado eletronicamente por **Eni Luíze Gomes Vasques, Agente de Defensoria**, em 13/06/2025, às 21:18, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1385421** e o código CRC **D4491408**.



Despacho DARQ DEA nº232 - Laudo inicial de avaliação de valores mercadológicos para fins de locação

LAUDO INICIAL DE AVALIAÇÃO DE VALORES DE MERCADO

Em atenção ao Despacho nº 3203 (1385196), foi realizada a avaliação inicial para aferição de valor de locação por comparação direta com tratamento por fatores, sendo todos os imóveis comparativos coletados em **junho/2025**, referente ao novo imóvel pretendido para a instalação da Unidade Guaratinguetá, constando uma área destinada à DPESP, de 1.250m². Estão apresentadas a planilha de avaliação (1385421) e as pesquisas dos elementos comparativos amostrais que foram utilizados (1385423).

De acordo com a planilha de avaliação apresentada, o **valor médio homogeneizado** encontrado para o imóvel em questão foi de **R\$ 36.180,76**, correspondendo a um valor unitário médio de **R\$ 28,94/m²**. Para tal procedimento foram considerados 06 (seis) elementos amostrais, aleatoriamente colhidos da oferta de mercado da região e/ou via consulta telefônica, sendo considerado que as informações obtidas e fornecidas pelas imobiliárias anunciantes da oferta sejam verdadeiras e/ou não contenham vícios, levando-se em conta características mínimas semelhantes ao imóvel avaliando; bem como também foram elencados, em comum acordo com a Coordenação Geral da CGA e Diretoria de Contratos, 03 (três) fatores de homogeneização, a saber: “Localização ou facilidade de acesso”; “Presença de vagas de garagem” e “Presença de equipamentos de ar condicionado”, além dos demais atributos (fator de oferta – Ff; Fator de equivalência – Fe; Fator de área – Fa), aplicados aos imóveis amostrais, para homogeneizá-los com o imóvel avaliando.

Informa-se que na presente avaliação, o imóvel avaliando foi avaliado conforme os critérios aplicados pelo avaliador, cabíveis e de acordo com a sua condição/adequação física. Cabe também informar que no ato da avaliação em si, o avaliando não influencia a avaliação dos demais elementos amostrais, os quais são avaliados entre si, não gerando “vinculações equivocadas” com o avaliando.

É oportuno informar também que na presente avaliação não há incidência de IPTU, visto ser uma taxa, sem vinculação no valor de mercado.

Todos os elementos amostrais devidamente saneados pelo uso do *Critério Excludente de Chauvenet* e do tratamento estatístico fundamentado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30), com distribuição “t” de Student com confiança de 80%, segundo disposições da Norma Brasileira NBR 14.653-2.

De acordo com as práticas de avaliação e perícias, a análise deve-se ser pautada levando em consideração a qualidade e as características do imóvel, apontando como intervalo de valores permitidos para negociação, os limites: mínimo de R\$ 26,05/m² correspondente a R\$ 32.562,68; médio de R\$ 28,94/m² correspondente a R\$ 36.180,76 e limite superior de R\$ 31,84/m² correspondente a R\$ 39.798,83; considerados uma amplitude de 10% em torno da média (campo de arbítrio).

Por fim, certifica-se que todos os imóveis comparativos utilizados para a presente avaliação mercadológica foram coletados na data de 13/06/2025.

Diante do exposto, encaminha-se o presente expediente à Coordenação Geral da CGA, para prosseguimento.



Documento assinado eletronicamente por **Eni Luize Gomes Vasques, Agente de Defensoria**, em 13/06/2025, às 21:29, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.

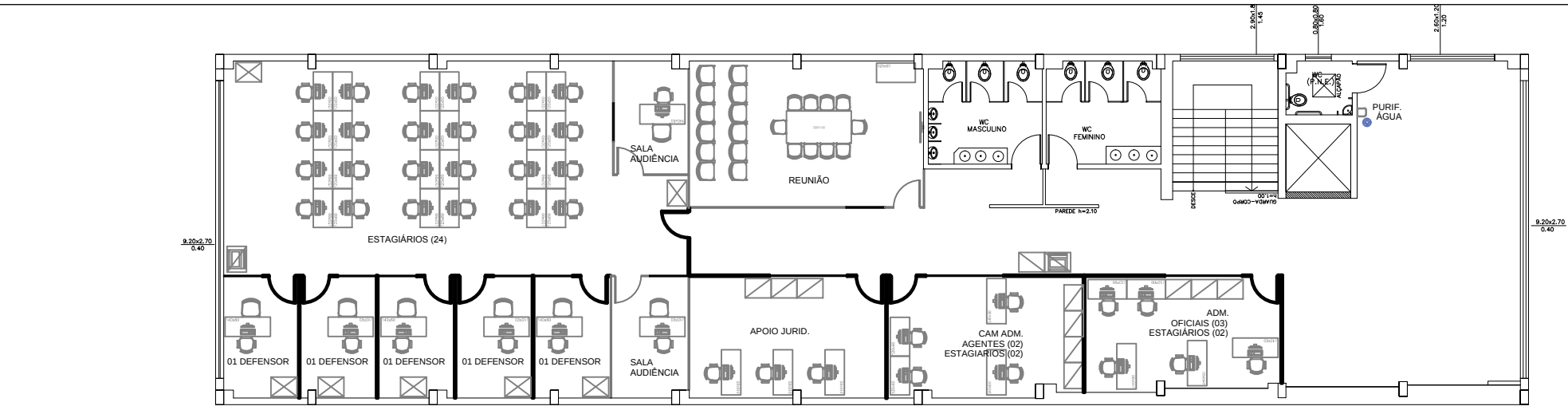


A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1385426** e o código CRC **E8173454**.

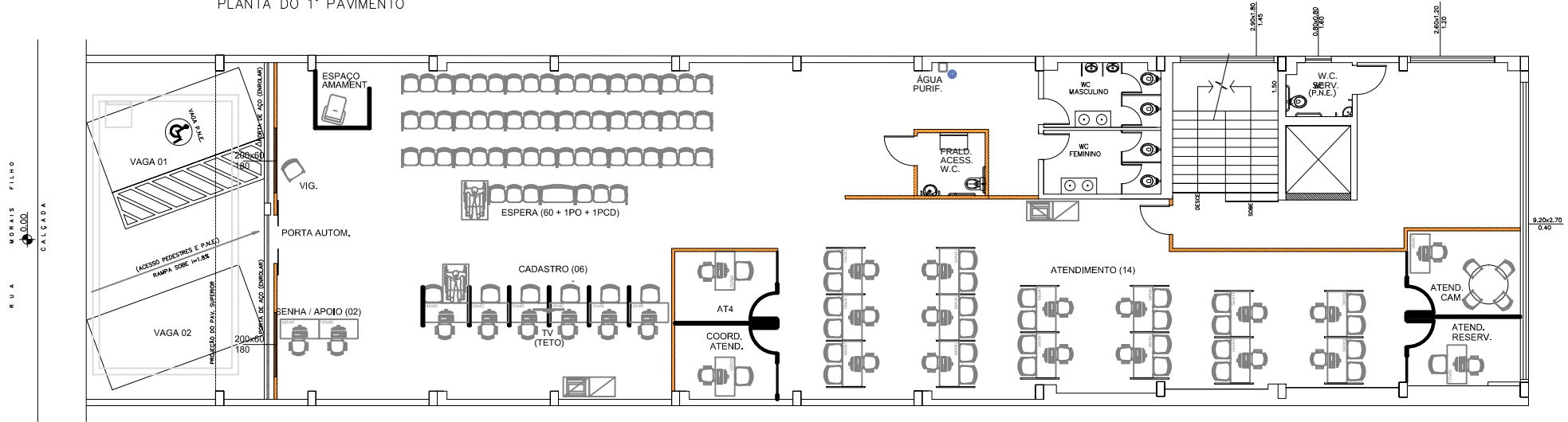
Rua Líbero Badaró, 616 9.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

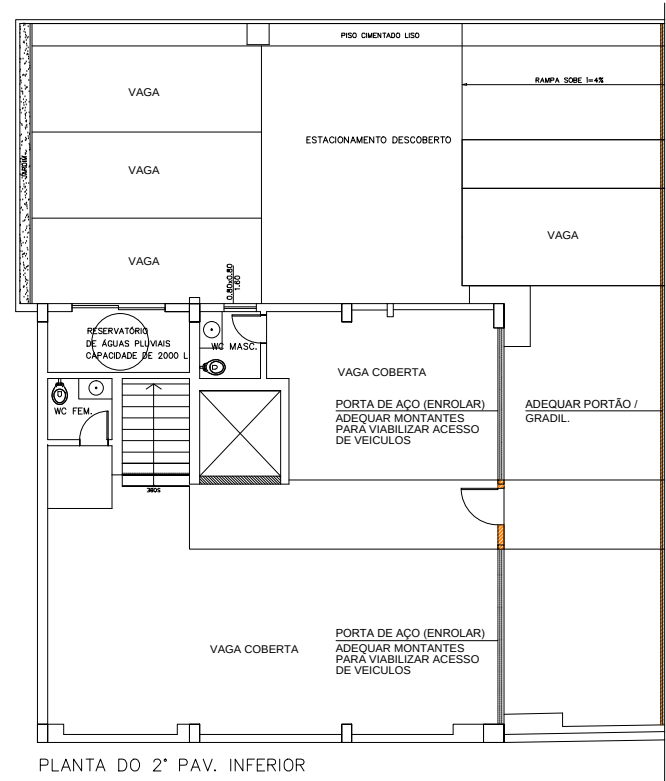
DARQ DEA - 1385426v3



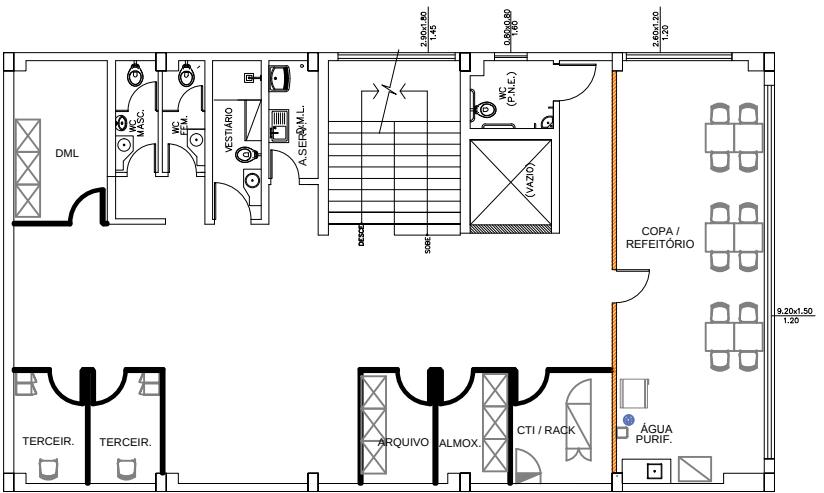
PLANTA DO 1º PAVIMENTO



PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO



PLANTA DO 2º PAV. INFERIOR



PLANTA DO 1º PAV. INFERIOR



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COORDENADORIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

LOCAL:
IMÓVEL PROSPECTADO EM GUARATINGUETÁ

ENDEREÇO:

TIPOLOGIA DA INTERVENÇÃO:
ESTUDO DE OCUPAÇÃO

LEVANTAMENTO:

PROJETO INTERNO / OCUPAÇÃO:

REVISÃO / ALTERAÇÃO:

ARQUIVO:
2025-06-03-PROSPEÇÃO GUARATINGUETÁ-ESTUDO DE OCUPAÇÃO-V06

PROJETO INICIAL:
FERNANDO DE MORAES PERETTO (ARQUITETO)

COLABORAÇÃO:

APROVAÇÃO FINAL:

DATA PROJETO:
24/03/2025

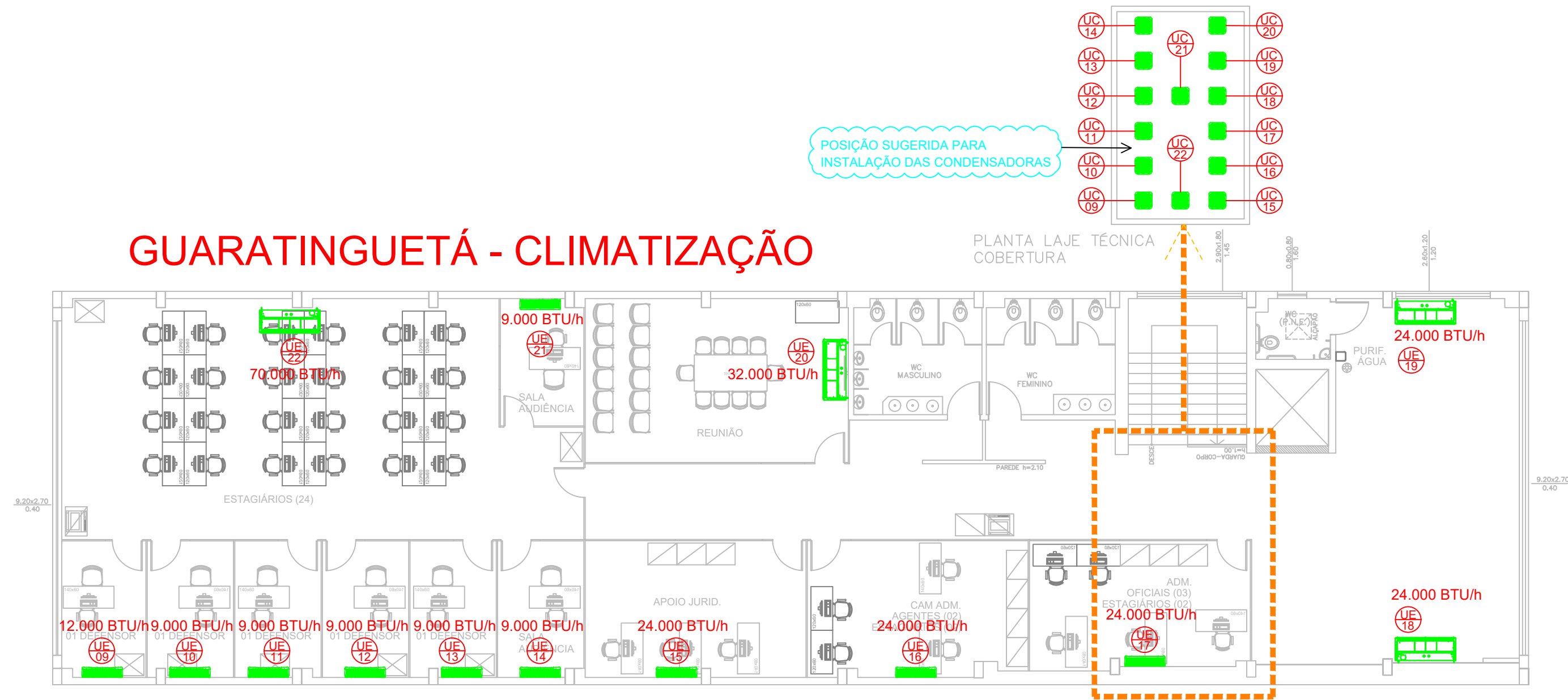
DATA ALTERAÇÃO:
03/06/2025

ESCALA:
1:125

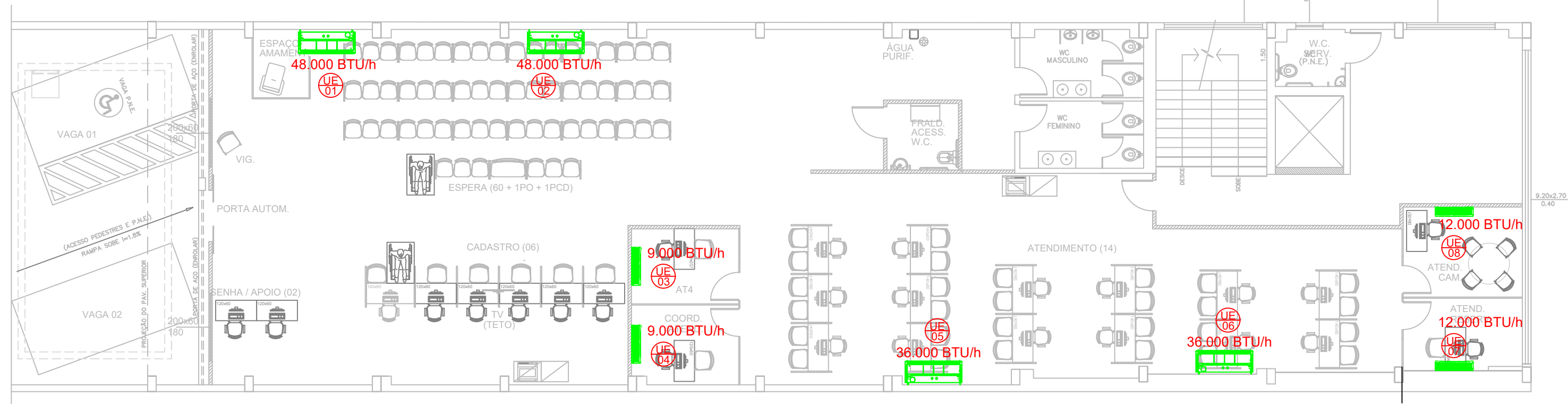
FOLHA:
1/1

VERSÃO:
IMO-GRT-V06

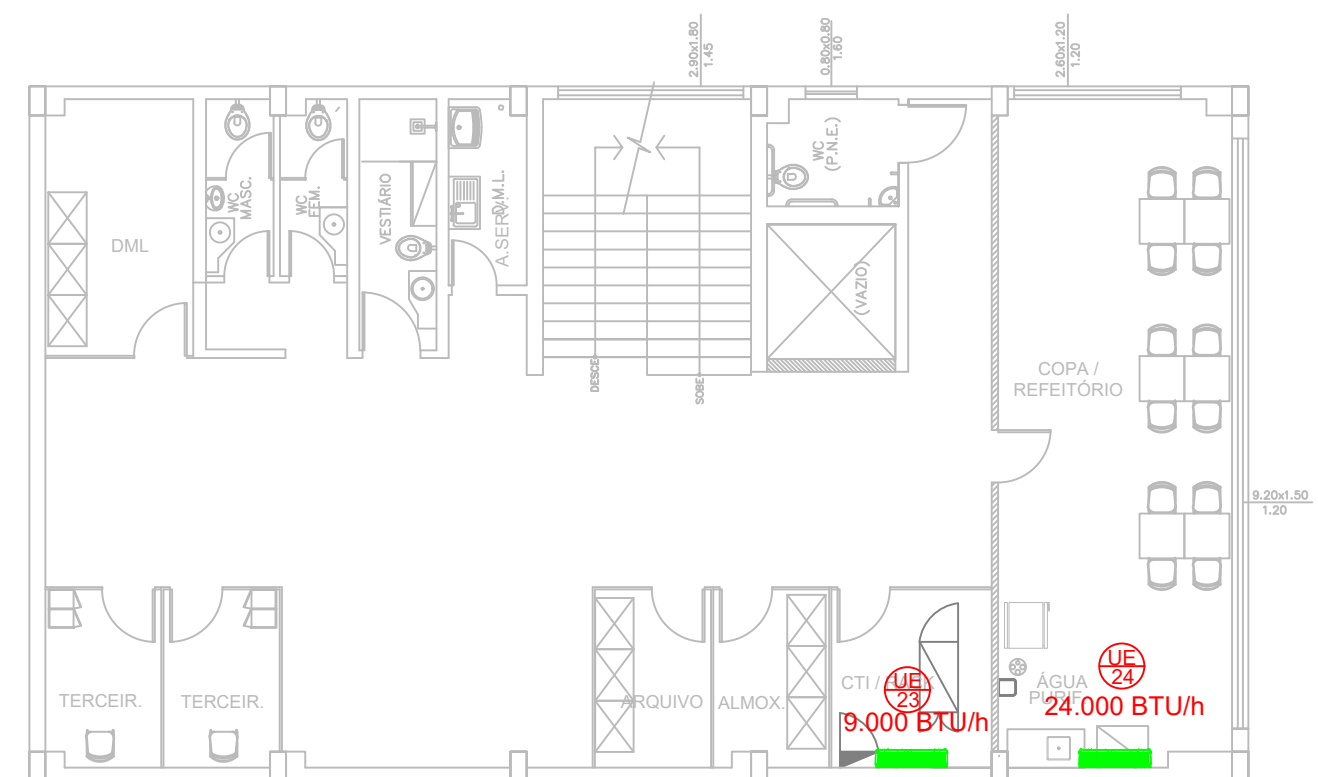
GUARATINGUETÁ - CLIMATIZAÇÃO



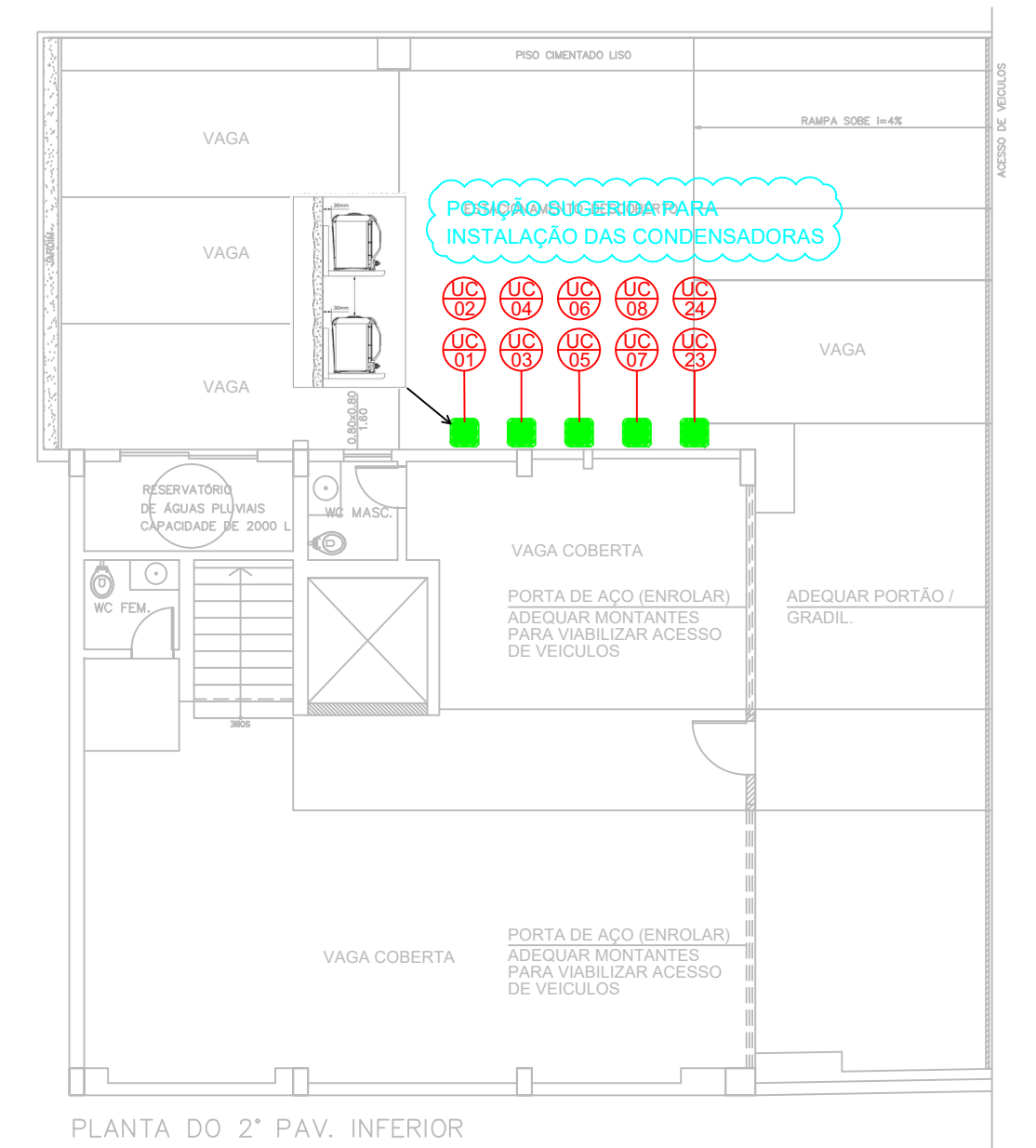
PLANTA DO 1º PAVIMENTO



PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO

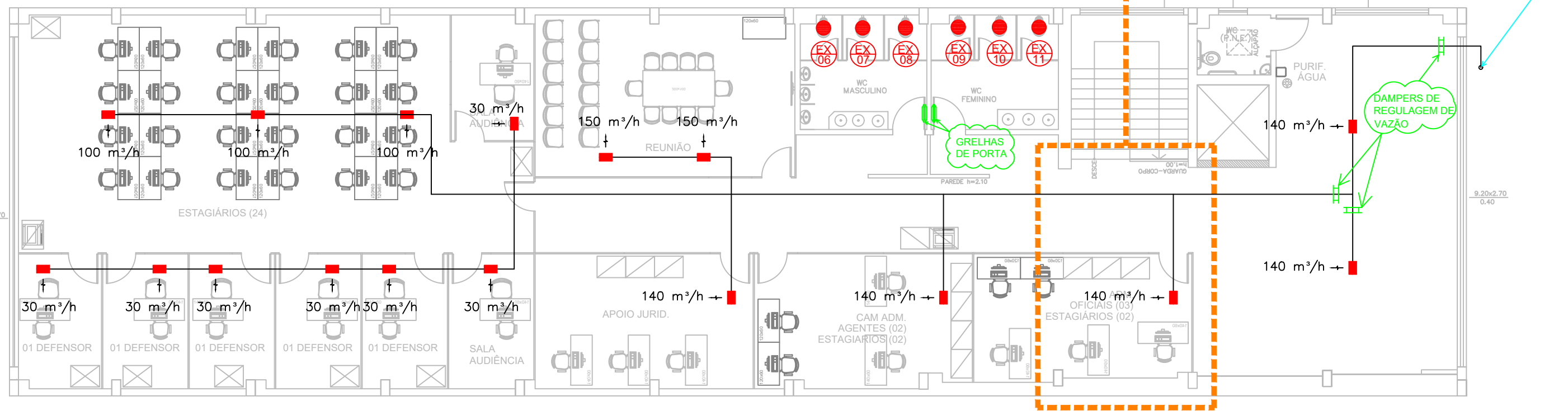


PLANTA DO 1º PAV. INFERIOR

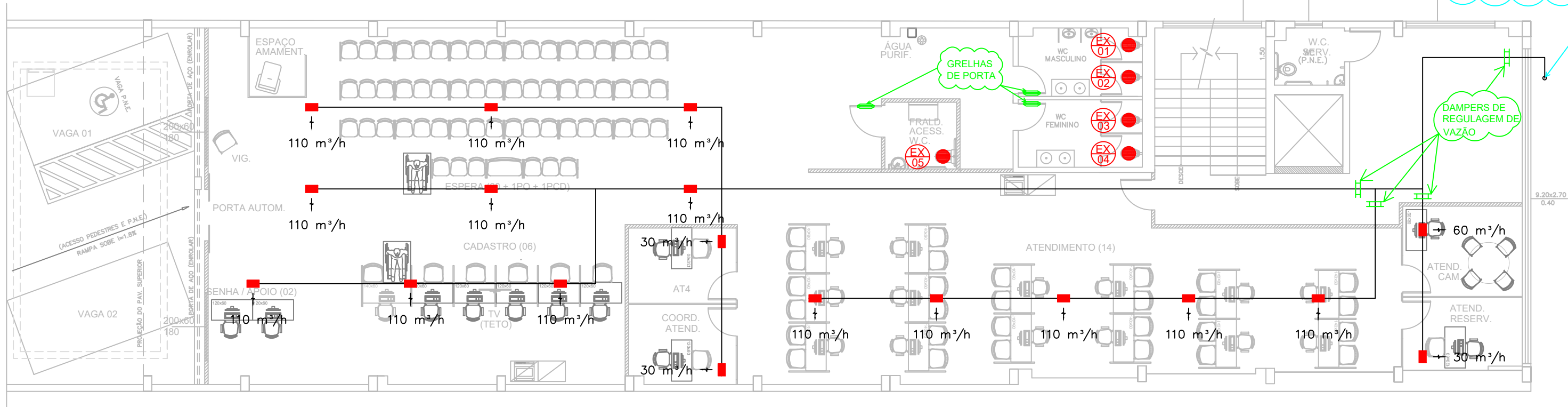


PLANTA DO 2º PAV. INFERIOR

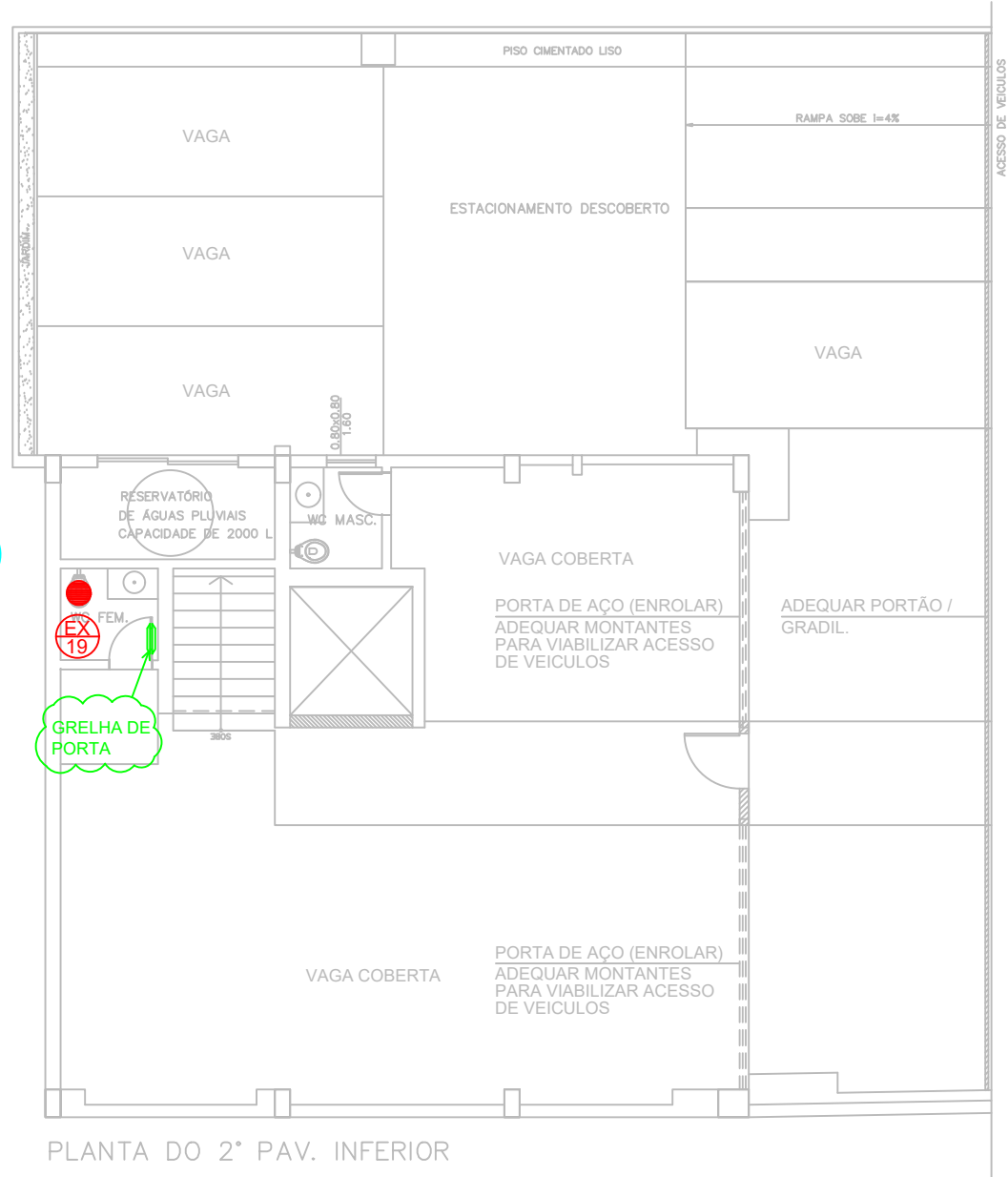
GUARATINGUETÁ - VENTILAÇÃO



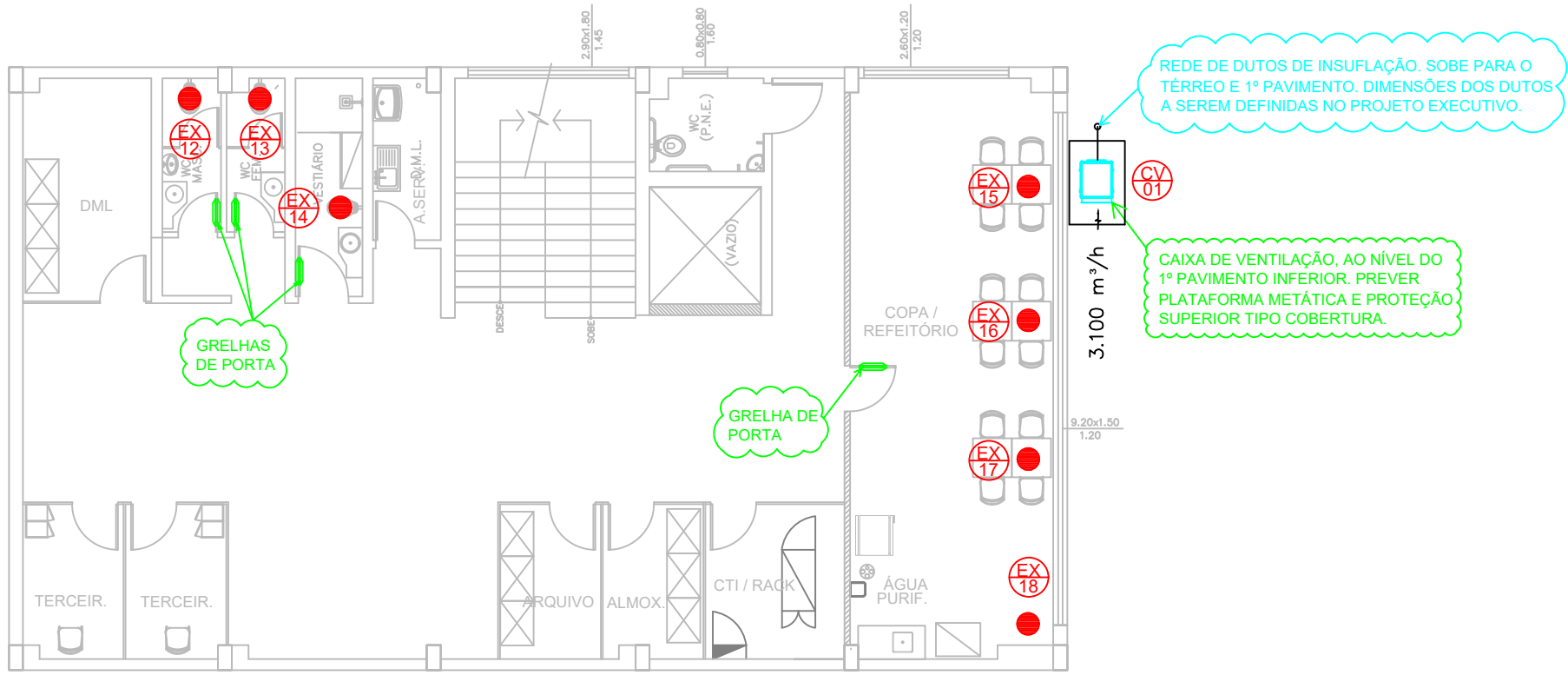
PLANTA DO 1º PAVIMENTO



PLANTA DO PAVIMENTO TERREO



PLANTA DO 2º PAV. INFERIOR



PLANTA DO 1º PAV. INFERIOR

CV 01 - CAIXA DE VENTILAÇÃO: 3.100 m³/h de vazão de ar externo
EX 01 a 19 - EXAUSTOR / VENTOKIT: 80 m³/h de vazão de ar, cada



LISTA DE CONCLUSÃO DE OBRA

UNIDADE: Guaratinguetá

ENDEREÇO: Rua Dr. Morais Filho, 117 – Centro – Guaratinguetá/SP

1. DA ESTRUTURA

1. 2º PAVIMENTO INFERIOR

1. Instalar porta de ferro/alumínio, na entrada de acesso a escadaria/elevador do prédio, com sistema de abertura e fechamento através de senha;

1.1.2. Providenciar a demarcação, com faixa zebreada, do caminho de pedestre para a entrada no edifício;

1.1.3. Executar pintura em todo o teto, bem como executar pequenos reparos de superfície onde apresentar-se com desprendimentos e/ou avarias;

1.1.4. Prever pintura final do teto existente na cor branco neve;

1.1.5. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;

1.1.6. Todos os sistemas de águas pluviais e de esgotamento sanitário deverão ser devidamente revisados; suas caixas limpas, impermeabilizadas e adequadas às normas vigentes, apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra;

2. Sanitários Masculino e Feminino:

2.1.1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;

2.1.2. A área de lavatórios (pia), para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico com controle de vazão de água;

2.1.3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado.

2.1.4. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária;

2.1.5. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo

ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

3. Estacionamento Descoberto:

1. Executar o revestimento em massa (chapisco/emboço/reboco) de todas as superfícies e a pintura em tinta acrílica na cor cinza platina, conforme programação e indicação da DPESP;
2. Instalar sistema de fechamento metálico retrátil (tipo porta de enrolar manual), em ferro galvanizado ou alumínio, abrangendo toda a extensão da área externa especificada em projeto. O sistema deverá permitir o recolhimento manual durante o período diurno e sua extensão total durante o período noturno e nos dias/horários sem expediente da unidade da Defensoria Pública, conforme indicado no layout;
3. Instalar sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo ao portão de entrada de veículos;
4. Providenciar pintura para demarcação de vagas, incluindo de idoso e PCD, conforme indicado em layout;
5. Providenciar a instalação de “bate-rodas” em estrutura metálica, concreto ou outro material cabível, em todas as vagas;
6. Providenciar a devida iluminação do local com a instalação de refletores;

4. 1º PAVIMENTO INFERIOR

1. Providenciar os devidos reparos e as impermeabilizações necessárias nas paredes, no local previsto para o DML, onde foram observadas manchas de infiltração;
2. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
3. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;

4. Executar o preparo das superfícies e pintura das paredes na cor branco gelo;

5. CTI / Rack

1. Providenciar dois furos de 4" em concreto, nas lajes do piso junto à parede do 1º pavimento, Térreo e 1º pavimento inferior, no alinhamento do rack, a fim de possibilitar a passagem da infraestrutura da rede lógica para todos os ambientes;
2. Providenciar a instalação de curva cachimbo (diâmetro 1"), ou outra similar que garanta a passagem de cabos, acima da esquadria do 1º Pavimento Inferior (fachada posterior) para possibilitar a passagem do cabo de fibra ótica do link de dados da Vivo;

6. Sanitário Masculino e Feminino (servidores/as e defensores/as)

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. O mictório do sanitário masculino deverá ter válvula de descarga com acionamento hidromecânico;
3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m e afixado de modo centralizado.
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulação técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
5. A área de lavatórios 01 (uma) pia, para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna, e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em

metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc;

7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

7. Sanitário Terceirizados

1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;
2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado;
3. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessaries; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária.
4. Deverá ser instalado um chuveiro elétrico;
5. Deverá ser instalado 01 (um) box de alumínio com fechamento em vidro de 8mm, temperado e jateado para a área de banho;
6. Deverá ser instalado na área interna do box de banho 01 (um) suporte para itens de banho;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

8. Sanitário Acessível

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de

acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;

3. O sanitário deverá estar guarneado com todas as barras de apoio necessárias, sendo:
02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ser guarneado com barras de apoio (modelo vertical).
5. A torneira deverá ser de alavanca para facilidade no manuseio;
6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarneada com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas etc;
10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral para limpeza;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo fechadura de acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

9. Copa / Refeitório

1. A copa deverá ter seu fechamento executado em alvenaria ou placas de gesso acartonado (*drywall*) resistente à umidade do piso ao teto;
2. Instalar porta lisa com ferragens, completa, para acesso à copa/refeitório
3. Deverão ser instalados 01 (uma) bancada com cuba, 01 (um) gabinete abaixo da bancada, demais acessórios pertinentes e as devidas instalações hidrossanitárias;
4. Prever ponto de tomada de água potável e de elétrica, em altura necessária para a posterior instalação de purificador de água, conforme layout;
5. Prever pontos de tomada elétrica, conforme layout, para funcionamento de equipamentos;

10. Área de serviço

1. Providenciar a instalação de 01 (um) tanque e torneira, com as respectivas instalações hidrossanitárias;
2. Prever revestimento cerâmico para trecho de parede na área de lavagem do tanque;

TÉRREO

11. Área Externa:

1. Instalação de sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo às vagas de veículos;
2. Os pisos e pavimentos externos deverão estar em perfeitas condições, limpos, pintados, sem gramíneas nos rejuntas e apropriados para a sua utilização;
3. Os percursos externos, como calçadas, escadas, rampas e patamares deverão contemplar a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme disposições na Norma NBR9050:2020 e demais legislações pertinentes e em

vigor;

4. As adequações incluem a instalação de pisos táteis (externo) em material adequado e devidamente afixados à superfície;
5. Realizar a pintura das vagas no piso externo com tinta especial própria para demarcação e sinalização de estacionamento, incluindo as vagas reservadas para PCD e idoso, com as devidas marcações em piso com Símbolo Internacional de Acesso – SIA, conforme disposto em norma NBR 9050/2020; e com respectiva faixa adicional de circulação de pedestre;

12. Área Interna (Atendimento ao Público):

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a demolição de paredes em alvenaria, em frente ao bloco sanitário, conforme indicação em planta de layout disponibilizada;
4. Providenciar o devido reparo e tratamento das fissuras das juntas de dilatação do edifício;
5. Executar o fechamento em drywall, paralelo a porta de enrolar no acesso ao térreo, considerando as aberturas para a porta e janelas conforme planta de layout. Executar o revestimento do fechamento da parede em massa (chapisco/emboço/reboco) e pintura interna na cor branco gelo;
6. Na entrada, providenciar instalação de porta de vidro de correr, automática e com sensor de aproximação. As janelas deverão ser em perfis de alumínio e pintura eletrostática na cor preta, considerar fornecimento de vidros, puxadores e fechos. A instalação deve seguir a posição determinada em layout disponibilizado;

7. Deverá ser providenciada a pintura em tinta esmalte na cor branca e a automatização das portas de enrolar no acesso principal pelo pavimento térreo, com acionamento de abertura e fechamento através de botoeira ou controle (com disponibilização de no mínimo 02 controles);
8. Providenciar o fechamento em painel de gesso acartonado, piso teto, das paredes lateral e fundos das salas de AT4 e Coordenação de Atendimento, bem como das paredes que separam a área de atendimento da área com acesso restrito aos servidores, com a instalação de porta e sistema de abertura através de senha, conforme layout;
9. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
10. Construir sanitário acessível (público) próximo ao bloco de sanitários existente, em alvenaria ou em placas de gesso acartonado (*drywall*) resistentes à umidade, conforme layout;
11. Caso a parede do sanitário acessível seja executada em placas de gesso acartonado verde, deverá ser previsto reforço interno para que haja o devido apoio para a instalação de trocador de fraldas e as barras de apoio;
12. Na parede lateral, próximo ao bloco de sanitários existentes, deverá ser prevista instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
13. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
14. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
15. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;
16. Prever instalação de protetor de parede tipo “bate maca”, em material PVC, de

preferência, no térreo, em toda a extensão da área de espera;

13. Sanitário Público Masculino e Feminino

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,20x0,80m e afixado de modo centralizado;
3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
5. A área de lavatórios 02 (duas) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc.;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

14. Sanitário Acessível (Público)

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;

2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não ultrapasse 23N, conforme NBR 9050:2020;
3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ter meia coluna e guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
6. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
7. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m e afixado de modo centralizado à pia;
8. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa;
9. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
10. Caso a parede de fechamento do sanitário seja executada em painel de gesso acartonado, deverá ser previsto reforço interno para posterior fixação de trocador de fraldas;
11. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

15. 1º PAVIMENTO

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a instalação de piso, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento;
4. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
5. Providenciar instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
6. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
7. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
8. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;

16. Sanitário masculino e feminino (servidores/as e defensores/as)

- 16.1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
 - 16.2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,40x0,80m e afixado de modo centralizado;
 - 16.3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
-
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos.

Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;

- 16.5. A área de lavatórios 03 (três) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
- 16.6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas etc.;
- 16.7.
- 16.8. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

17. Sanitário Acessível (servidores/as e defensores/as)

- 17.1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
- 17.2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;
- 17.3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
- 17.4. O lavatório suspenso deverá ser guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
- 17.5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
- 17.6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
- 17.7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
- 17.8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
- 17.9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas, etc;
- 17.10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
- 17.11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
- 17.12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

ÁREA EXTERNA

18. Fachada Frontal / Posterior

- 18.1. Revisar todo o sistema de caixilharia e esquadrias existentes de forma a evitar vazamentos e entrada de água de chuva, incluindo o perfeito funcionamento de todo o sistema de abertura e fechamento, vedos, borrachas e alavancas;
- 18.2. Providenciar a instalação de película de controle solar, caso necessário, para todas as áreas envidraçadas, de forma a melhorar a incidência e entrada de luz solar; bem como melhorar a privacidade. Sugere-se películas refletivas, a exemplo de prata 5/fumê;
- 18.3. Realizar a instalação de refletores com sensor noturno/diurno, conforme posicionamento a ser determinado pela DPESP, visto que há interferência em relação a instalação de identificação institucional externa;
- 18.4. Para a fachada frontal e posterior, providenciar o devido acabamento de superfície, com posterior pintura na cor Verde Erva Príncipe (Cod. D642 ou RGB 138,161,115) e na cor Cinza Platina, conforme indicação a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;

19. Muros

- 19.1. Providenciar a pintura dos muros laterais e posterior, na cor Cinza Platina;
- 19.2. Onde não estiver presente, prever a instalação de rufo-capá;
- 19.3. Prever a instalação de sinalizador de entrada e saída de veículos das garagens;

20. Calçada / áreas contíguas

- 20.1. Executar a instalação de piso tátil direcional e de alerta, conforme normas pertinentes, partindo do passeio público até a entrada do edifício, em material adequado e resistente às intempéries;
- 20.2. Instalação de apoio para bicicletas, próximo da entrada da unidade, em posição a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;
- 20.3. A parte de acesso ao edifício deverá ter nível de acessibilidade, conforme norma ABNT NBR 9050;

21. Vagas estacionamento

- 21.1. Adequar o posicionamento das vagas de estacionamento, na parte frontal do imóvel, para a formação de duas vagas de uso preferencial, devidamente demarcadas, incluindo vaga PCD e Idoso, conforme indicado em layout;
- 21.2. Providenciar a instalação de “bate-rodas” em estrutura metálica, concreto ou outro material durável e resistente a impactos, em todas as vagas;

22. Fachadas laterais

22.1. Providenciar a impermeabilização das paredes externas laterais do imóvel, utilizando-se de produtos específicos e com capacidade hidrofugante.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

23. Revestimento de piso

23.1. Em todas as áreas internas, após a devida execução de contrapiso, deverá ser instalado revestimento cerâmico ou piso do tipo vinílico de no mínimo 5 milímetros, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco (quando for o caso);

23.2. Em todas as áreas molhadas (sanitários), após a devida execução de contrapiso e impermeabilização, deverá ser instalado revestimento cerâmico, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco;

24. Revestimento de parede

24.1. Nas áreas em que houver demolição, ajustes de ambientes ou apresentarem falhas, o revestimento deverá ser recomposto, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade do restante dos ambientes;

24.2. No 1º pavimento deverá ser instalado revestimento, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento;

25. Forro

25.1. Instalação, em todos os pavimentos, de forro de gesso com película de PVC com verso aluminizado Trademixx 8x1250x625mm ou 8x625x625mm, formado por uma placa de gesso entre duas lâminas de cartão, revestida com uma película rígida de pvc e com fita protetora em suas bordas laterais, na altura aproximada de 2,80m a partir do piso acabado, em todos os pavimentos. Prever a execução de cortineiro embutido acima das esquadrias das fachadas frontal e posterior a fim de possibilitar a instalação de persianas;

26. Gerais

26.1. Instalação de luminárias com lâmpadas led, embutir ou de sobrepor, distribuídas uniformemente por todos os ambientes;

26.2. Instalação de sinalização tátil de alerta no início, no término e nos patamares das escadas; na porta do elevador; bem como no junto à porta de entrada principal;

26.3. Todas as caixas e reservatórios de água potável deverão estar devidamente limpos, intactos, higienizados, com as respectivas tampas; além de devidamente adequadas às normas vigentes,

apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra, devendo estar preenchido com água;

- 26.4. Executar a revisão geral de todo o sistema de calhas, rufos e tubos de descida de águas pluviais; bem como de todos os componentes do sistema de esgotamento sanitário, que deverão estar em plano funcionamento; no caso da captação de águas pluviais, deverá estar devidamente dimensionada para as condições climáticas atuais, e se necessário, deverá ser aumentada todo sistema (calhas/rufos, descidas, escoamento);
- 26.5. Executar a revisão geral de toda a cobertura, realizando teste de estanqueidade de forma que a cobertura se torne completamente estanque a qualquer entrada de água, seja entre junção de telhas e/ou telhas/laterais;
- 26.6. Retirar todo e qualquer material, devendo ao final da obra, apresentar o local limpo e totalmente desimpedido (madeiras, placas cimentícias, latas e entulhos);
- 26.7. Executar limpeza final em data previamente definida em conjunto com a DPESP, com empresa especializada e capaz de deixar todas as instalações em condições de uso;
- 26.8. Realizar a última demão de pintura apenas em data previamente combinada com a DPESP e antes da limpeza fina final de obra;
- 26.9. Entregar à DPESP um cronograma geral de obra, em até 15 (quinze) dias corridos, após a assinatura do contrato, contendo as principais atividades, para devido acompanhamento;

27. ELÉTRICA

- 27.1. O projeto elétrico das adequações deverá ser elaborado levando-se em consideração a documentação apresentada pela Defensoria Pública, conforme layout de arquitetura, climatização e redes. Se necessário, adequar a entrada de energia existente às novas cargas a serem acrescentadas na Unidade, conforme previsto na tabela abaixo:

DEMANDA PARA ENTRADA DE ENERGIA - UNIDADE GUARATINGUÁ										
CARGAS NOMINAIS PREVISTAS										
CARGAS INSTALADAS	DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	POTÊNCIA (w)	CARGA INSTALADA (W)	FATOR DE POTÊNCIA (fp)	CARGA INSTALADA (VA)	FATOR DE AGRUPAMENTO (fa)	FATOR DE TEMPERATURA (ft)	FATOR DE DEMANDA APLICADO (fd)	CARGA DEMANDADA (VA)
ILUMINAÇÃO TOMADAS	Painel led 25W	400	25	10.000	0,92	10.870	0,85	0,85	0,85	9.239
	T.U.C - 100w	120	100	12.000	0,92	13.043	0,85	0,85	0,85	11.087
	T.U Esp. - 200w	3	200	600	0,92	652	0,85	0,85	0,85	554
TOTAL - 1										20.880
CARGAS - CTI	Desk Top	69	250	17.250	0,92	18.750	0,85	0,85	0,85	15.938
	Impressora	4	600	2.400	0,92	2.609	0,85	0,85	0,85	2.217
	Rack	1	1500	1.500	0,92	1.630	0,85	0,85	0,85	1.386
TOTAL - 2										19.541
AR CONDICIONADO	9000 Btus	9	850	7.650	0,92	8.315	0,85	0,85	1,00	8.315
	12000 Btus	3	1085	3.255	0,92	3.538	0,85	0,85	1,00	3.538
	24000 Btus	6	2718	16.308	0,92	17.726	0,85	0,85	1,00	17.726
	32000 Btus	1	3443	3.443	0,92	3.742	0,85	0,85	1,00	3.742
	36000 Btus	2	3014	6.028	0,92	6.552	0,85	0,85	1,00	6.552
	48000 Btus	2	5165	10.330	0,92	11.228	0,85	0,85	1,00	11.228
	70000 Btus	1	7532	7.532	0,92	8.187	0,85	0,85	1,00	8.187
	Ventilação 3100m³/h	1	1600	1.600	0,92	1.739	0,85	0,85	1,00	1.739
	Ventilação (Ventokit)	22	20	440	0,92	478	0,85	0,85	1,00	478
	Elevador	1	4600	4.600	0,92	5.000	0,85	0,85	1,00	5.000
TOTAL - 3										66.507
EQUIPAMENTOS DIVERSOS	Geladeira	1	250	250	0,92	272	0,85	0,85	0,70	190
	Motor Hidrante	3	800	2.400	0,92	2.609	0,85	0,85	0,70	1.826
	Torneira Elétrica	1	5500	5.500	0,92	5.978	0,85	0,85	0,70	4.185
	TV	1	250	250	0,92	272	0,85	0,85	0,70	190
	Cafeteira	1	250	250	0,92	272	0,85	0,85	0,70	190
	Bebedouro	2	800	1.600	0,92	1.739	0,85	0,85	0,70	1.217
	Micro Ondas	3	800	2.400	0,92	2.609	0,85	0,85	0,70	1.826
TOTAL - 4										9.625
TOTAL DA CARGA INSTALADA				117.586	0,95	123.775	0,7225			116.553

COCESSIONÁRIA	FORNECIMENTO - 220/127V
CORRENTE NOMINAL - IN - (A)	306
CORRENTE DE PROJETO - IP - (A)	424
TIPO DE FORNECIMENTO	3Ø + N + T
CABO FASE	
CABO NEUTRO	
CABO TERRA	

27.2. Caso exista a necessidade de adequação da entrada de energia com aprovação de respectiva concessionária e a obra da nova entrada não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido com a entrada de energia atual e os equipamentos de ar-condicionado deverão estar devidamente instalados, os aparelhos serão acionados dentro da capacidade permitida;

27.2.1. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de que o projeto de mudança na entrada de energia elétrica está em andamento e de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação;

27.3. Instalar e montar todos os quadros elétricos da Unidade com equipamentos e dispositivos de proteção e acionamento, de acordo com as normas técnicas vigentes;

27.4. O Quadro de Distribuição para a rede de TI, (infraestrutura de rede lógica), será independente e exclusivo, equipado com as devidas proteções necessárias e de acordo com as normas técnicas. No caso de instalação de DR, utilizar DR de 300mA. Para o dimensionamento do quadro, levar em consideração, a carga apresentada na tabela acima / layout apresentado;

27.5. Quadro de Distribuição de Força (ar-condicionado). Deverá ser independente e exclusivo; todos os circuitos deverão estar devidamente etiquetados e identificados: Dimensionar as proteções dos equipamentos de acordo com a carga especificada no projeto / layout, a proteção deverá estar de acordo com as normas técnicas vigentes. Recomenda-se ainda a instalação de DPS, DR de 300mA e Relé de Falta de Fase para proteção das condensadoras e evaporadoras, como reforço em sua proteção;

27.6. No Quadro Geral de Distribuição da Unidade, Instalar DR, DPS e proteções dos circuitos, de acordo com as normas técnicas vigente. Todos os quadros elétricos deverão estar devidamente aterrados, seus circuitos devidamente identificados e etiquetados, instalar em seu interior o diagrama trifilar atualizado das instalações existentes;

- 27.7. Dimensionar e instalar corretamente todos os circuitos de alimentação da edificação, contemplando os disjuntores e cabos, de acordo com as normas da ABNT;
- 27.8. Distribuir a carga nos quadros elétricos de forma equilibrada por fase, admitindo-se um desequilíbrio entre fase de 5%;
- 27.9. Os circuitos de iluminação e tomadas serão distintos e exclusivos e deverão estar devidamente etiquetados e identificados no referido quadro elétrico dedicado a esse fim. Cabos e proteção deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigente.
- 27.10. Instalar tomadas para ligação de bebedouros, geladeira, micro-ondas, etc., de acordo com o layout. OBS: deixar 03 (três) tomadas de 20A na copa, distribuídas uma para cada fase, com circuitos devidamente dimensionados;
- 27.11. As tomadas de uso geral deverão ser instaladas especificamente para uso de equipamentos de limpeza e facilitadoras de manutenções futuras. Somente instalar tomadas de uso geral, conforme layout;
- 27.12. Instalar apenas lâmpadas LED “branca neutra” no imóvel, garantindo iluminância de 500 lux a 750 lux em todos os postos de trabalho;
- 27.13. Preferencialmente, os interruptores dos postos de trabalho/ ambientes, deverão ser instalados em paredes sólidas, em último caso será aceito sua instalação em divisórias. A iluminação dos ambientes deverá ser setorizada por fileiras, em corredores e salas, conforme layout apresentado pela DPESP;
- 27.14. Solicita-se que, de preferência, não sejam instalados interruptores em painéis divisórios, de forma que, quando houver necessidade de alteração, possa ser realizado sem que haja interferências;
- 27.15. Dimensionar a iluminação externa da Unidade, (Laterais, Frente, Fundos e Estacionamento) com refletores de LED devidamente dimensionado para esse fim, que permita uma boa visibilidade noturna;
- 27.16. Instalar SPDA na edificação, com entrega do respectivo laudo, contemplando medição de resistência ôhmica;
- 27.17. Enviar todos os projetos de elétrica do edifício com todos os diagramas unifilares, para avaliação da área competente;

28. CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO MECÂNICA (RENOVAÇÃO DO AR INTERNO E EXAUSTÃO)

- 28.1. Climatização geral de todos os espaços ocupados, incluindo a Sala do Rack/CTI e Copa, permitindo uma temperatura máxima de 23°C no pico do verão, conforme norma técnica NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3). Como sugestão, poderá ser seguida a proposta anexa, a ser verificada e eventualmente complementada, contendo equipamentos do tipo split hi-wall e piso-teto, todos sendo do tipo inverter;
- 28.2. Caso se opte por sistemas cond. de ar do tipo VRF, deverá ser elaborado projeto executivo detalhado de toda a instalação. Ademais, deverá ser fornecido/instalado robusto sistema de proteção elétrica/eletrônica (contra surtos de tensão etc.), com dispositivos como: Relé monitorador de fase (falta de fase), DRs, DPSs, e demais componentes necessários. Também, a

instalação deverá ser assistida e assinada por engenheiro responsável, devendo ser emitido laudo técnico específico ao final. Ademais, se faz necessário que os equipamentos sejam de primeira linha/qualidade, de marca reconhecida no mercado, que possuam assistência de peças no Estado de São Paulo e que suas peças sejam de fácil e rápida obtenção no mercado;

28.3. Renovação do ar interno de todos os espaços ocupados (excluindo a Copa e Sanitários pois estes deverão possuir devidos sistemas de exaustão) através de caixa de ventilação e redes de dutos metálicos de distribuição de ar, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação, conforme NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3); Como sugestão, poderá ser utilizado equipamento do tipo Caixa de Ventilação, com filtro de ar classe G4, com pressão estática capaz de vencer as perdas de pressão ao longo das redes de dutos, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação distribuídas ao longo das redes de duto. Grelhas de Porta deverão ser utilizadas nas portas da Copa e Sanitários;

28.4. Descrição dos equipamentos de ar-condicionado e ventilação mecânica:

28.4.1. Térreo

- 28.4.1.1. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.1.2. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.1.3. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 36.000 BTU/h.
- 28.4.1.4. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 48.000 BTU/h.
- 28.4.1.5. 05 ventokits para o Sanitário, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.1.6. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.4.2. 1º Andar

- 28.4.2.1. 06 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.2.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.2.3. 01 split tipo piso-teto inverter, de 32.000 BTU/h.
- 28.4.2.4. 03 splits tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.5. 02 split tipo piso-teto inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.6. 01 split tipo piso-teto inverter, de 70.000 BTU/h.
- 28.4.2.7. 01 caixa de ventilação com 3.100 m³/h de vazão de ar mínima, para a renovação do ar interno dos 02 (dois) pavimentos (térreo e 1º andar). (Potência estimada do motor elétrico: 1.600 W)
- 28.4.2.8. Redes de duto de ventilação, com dampers de regulagem de vazão e diversas grelhas de insuflação.
- 28.4.2.9. 07 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.2.10. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários;

28.4.3. 1º Subsolo

- 28.4.3.1. 01 split tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.3.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.3.3. 08 ventokits para a Copa e Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.3.4. 05 grelhas de porta para as portas dos Sanitários e Copa.

28.4.4. 2º Subsolo

- 28.4.4.1. 02 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar.
- 28.4.4.2. 02 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.5. Se possível, deverão ser fornecidos os projetos executivos completos da climatização e da ventilação mecânica conforme item/relação mencionado acima.

28.6. As condensadoras e as caixas de ventilação/exaustor deverão ser instalados em parte externa do prédio, em estruturas/plataformas metálicas instaladas nas fachadas devendo ter fácil e seguro acesso para futuras manutenções preventivas/corretivas, bem como deverão ser posicionadas

em região que seus ruídos não causem desconforto acústico nas redondezas, e internamente;

- 28.7. As redes de dutos que passarem nos ambientes deverão ser revestidas por bonecas de *drywall* pintadas de branco ou outra cor a ser decidida;
- 28.8. As condensadoras deverão ser instaladas respeitando o distanciamento máximo entre elas e outros obstáculos, conforme orienta o respectivo Manual do Fabricante;
- 28.9. As instalações das tubulações de fluido refrigerante deverão respeitar rigorosamente o Manual do Fabricante, principalmente quanto aos comprimentos máximos, desníveis máximos e sifões a cada 2,5 metros (nas tubulações de fluido refrigerante), bitolas (diâmetro interno) etc;
- 28.10. As tubulações de fluido refrigerante existentes na edificação poderão ser reutilizadas, desde que:
- (i) as bitolas das tubulações existentes sejam compatíveis com os novos equipamentos a serem instalados, (ii) seja realizada uma adequada limpeza interna e secagem dessas tubulações, (iii) os isolamentos térmicos existentes devem estar em bom estado de conservação ou devem ser substituídos, tanto para linhas embutidas, quanto para linhas aparentes e (iv) seja realizado adequado teste de estanqueidade;
- 28.11. Todos os drenos de água condensada das evaporadoras deverão percorrer caminho livre, de forma a desaguar em rede de tubulação de água fria/pluvial (não esgoto) e de forma a impedir a entrada/retorno de mau cheiro e de insetos com a instalação de sifões. Todos os trechos das redes de dreno deverão estar isolados termicamente, com material próprio para este fim, a fim de evitar condensação externa, e posteriormente ser revestidas por canaletas em PVC (para os trechos aparentes), e deverão possuir bitola (diâmetro interno) conforme Manual do Fabricante;
- 28.12. As evaporadoras, condensadoras, caixa de ventilação e exaustores deverão estar todos devidamente etiquetadas/numeradas (em ordem crescente, a ser determinada pela Defensoria), bem como todos os disjuntores, e relacionados com os respectivos equipamentos;
- 28.13. Todas as evaporadoras deverão possuir respectivo controle-remoto, de operação amigável, e deverão possuir os respectivos cases/suportes de parede (originais ou em acrílico), os quais deverão ser instalados próximos às respectivas evaporadoras;
- 28.14. A velocidade máxima do ar interno circulante nas redes de dutos de insuflação/exaustão deverá ser **menor de 4 m/s**, a fim de evitar geração de ruído, e desconforto acústico;
- 28.15. As medidas dos trechos de dutos de ventilação (renovação de ar) devem ser dimensionadas, de tal forma que a velocidade máxima do ar interno circulante seja **menor de 4 m/s** e que atendam às vazões de ar pré-determinadas para cada ambiente, conforme indicado na proposta, anexa.
- 28.16. As redes de dutos deverão passar acima dos forros, e apenas as grelhas ficarão aparentes nos ambientes;
- 28.17. Instalar botoeiras liga/desliga das caixas de ventilação, na tampa dos respectivos quadros elétricos (lado externo da tampa), de fácil acesso, com a devida iluminação/sinalização ligado/desligado (vermelho/verde), bem como estar devidamente etiquetadas;
- 28.18. O acionamento dos ventokits/exaustores (Sanitários e Copa) deverão estar intertravados com os interruptores da iluminação. O ar de exaustão deverá ser direcionado para a área externa à edificação através de dutos;
- 28.19. As grelhas de insuflação e de exaustão deverão estar conectadas às respectivas redes de duto através de dutos flexíveis e colarinhos/caixas plenum;

28.20. Instalar Grelhas de Porta nas portas da Copa e Sanitários;

28.21. As redes de duto de insuflação/exaustão deverão ser entregues todas balanceadas (balanceamento de todas as vazões de ar), com instrumento próprio para esse fim (anemômetro tipo balometer) a fim de satisfazer as vazões de ar de projeto, as quais deverão ser registradas no laudo técnico;

28.22. Ao final da instalação deverá ser apresentado, se possível, o *As Built* de toda a instalação, bem como um laudo técnico assinado pelo responsável, apontando as medições dos parâmetros operacionais de todos os equipamentos de climatização, ventilação e redes de dutos de insuflação/exaustão (temperaturas de insuflamento/retorno/ambiente externo, pressões de alta e de baixa – fluido refrigerante, subresfriamento, corrente elétrica, distância das tubulações de cobre, vazões de ar em cada grelha e etc.), as quais deverão estar conforme informado no respectivo Manual do Fabricante e apontadas nos Desenhos Técnicos orientativos;

28.23. Deverá ser fornecido por 06 (seis) meses, a contar do recebimento definitivo da obra, o serviço de manutenção preventiva mensal e corretiva, com inclusão total de eventuais peças, para todos os equipamentos condicionadores de ar e ventilação mecânica;

29. ELEVADOR

1. Instalar elevador de passageiros, de forma a garantir a acessibilidade a todos os pavimentos do imóvel (inclusive aos pavimentos inferiores);

1. Caso a instalação do elevador não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido sem o elevador e com as atividades de instalação em andamento.

29.1.2. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação e deverá ter deixado toda a infraestrutura predial pronta.

2. Nos acessos ao elevador deverá ser instalado piso tátil de alerta, conforme disposto na norma NBR 9050/2020;

29.3. O elevador elétrico ou hidráulico, do tipo passageiros para até 08 pessoas (630 kg), com 04 (quatro) paradas (2º subsolo, 1º subsolo, térreo, e 1º andar), com modernos sistemas de acionamento e de segurança/emergência, e com todos os acessórios necessários ao bom funcionamento e segurança dos passageiros, incluindo interfone, alarme/sirene, mantas/acolchoados (sob medida da cabine e com pinos de suporte) de proteção das paredes internas, e também dispositivo eletrônico para restrição de andares (através de códigos/senhas inseridas diretamente na botoeira interna). Potência estimada do motor elétrico: 4.600 W).

29.4. Portas internas e externas, e cabine interna todas em aço inox;

29.5. Instalação de corrimão interno em todas as paredes, bem como instalação de espelho de segurança inestilhável, lapidado (não bisolado), prata e apoiado em perfil “J” com feltro e parafusado ao painel, no fundo da cabina;

- 29.6. Iluminação interna da cabine, com no mínimo 900 lm, e vida útil mínima de 25.000h;
- 29.7. Botoeiras em aço inoxidável, botões microcurso, com sinalização em braile e iluminação;
- 29.8. Instalação de botoeiras e displays externos, em cada um dos pavimentos, indicando sobe/desce e em qual andar a cabina se encontra.
- 29.9. Instalar Sistema Digital Voice que permita a reprodução de mensagens sonoras/informações aos usuários;
- 29.10. O poço do elevador deverá ser impermeabilizado a fim de evitar a entrada/infiltração de água, bem como deverá ter ralo/ponto para escoamento e drenagem de água e/ou fluidos em caso de alagamento;
- 29.11. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes;
- 29.12. Fornecer o sistema de ventilação interna da cabina;
- 29.13. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes durante toda a vigência do contrato;

30. SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

- 30.1. O AVCB da edificação deverá ser entregue, conforme legislação vigente, e devidamente válido.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando de Moraes Peretto, Assistente Técnico**, em 17/06/2025, às 09:11, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Malta Bonachini, Assistente Técnico**, em 17/06/2025, às 10:57, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Domingos Da Silva Ribeiro Neto, Agente de Defensoria**, em 17/06/2025, às 10:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Caparroz, Agente de Defensoria**, em 17/06/2025, às 12:19, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Melo Soares, Diretor Técnico do Departamento de Engenharia e Arquitetura**, em 17/06/2025, às 19:55, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1388110** e o código CRC **7D6E4C58**.



Despacho DARQ DEA nº236

Em atendimento ao despacho 3203 (1385196), foram encartados a planilha comparativa de valores de mercado (1385421), os imóveis amostrais pesquisados (1385423), a avaliação inicial de valores de mercado para o imóvel em referência (1385426); as propostas de layout de ocupação (1385777); climatização (1388108); exaustão (1388109) e a lista de finalização de obra (1388110).

Diante do exposto, o Departamento de Engenharia e Arquitetura remete o expediente à Coordenação Geral da CGA, para ciência do conteúdo exposto e prosseguimento.



Documento assinado eletronicamente por **Eni Luize Gomes Vasques, Agente de Defensoria**, em 16/06/2025, às 21:11, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Melo Soares, Diretor Técnico do Departamento de Engenharia e Arquitetura**, em 17/06/2025, às 19:56, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1388111** e o código CRC **26AACD8A**.

Rua Líbero Badaró, 616 9.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DARQ DEA - 1388111v2



Despacho SECT CGA nº3280

Vieram os autos, conforme solicitado, com o despacho 1388111. Foi juntada a planilha comparativa de valores de mercado (1385421), os imóveis amostrais pesquisados (1385423), a avaliação inicial de valores de mercado para o imóvel em referência (1385426); as propostas de layout de ocupação (1385777), climatização (1388108), exaustão (1388109) e a lista de finalização de obra (1388110).

Diante disso, encaminhem-se os autos concomitantemente:

1. ao Departamento de Licitações para contato com o proprietário do imóvel prospectado, coleta de proposta comercial e juntada da documentação pertinente;
2. à Assessoria da Qualidade para manifestação sobre os layouts.

Após, retornem os autos para avaliação de conveniência e oportunidade.

Rua Líbero Badaró, 616 9.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DARQ DEA - 1388111v2



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 17/06/2025, às 20:47, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1389822** e o código CRC **AECF6280**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1389822v5



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 04.583.975/0001-40 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 01/08/2001
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL IMOBILIARIA RONY LTDA
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) IMOBILIARIA RONY	PORTE EPP
---	---------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO R FEIJO	NÚMERO 208	COMPLEMENTO CONJ 03
------------------------------	----------------------	-------------------------------

CEP 12.500-320	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO GUARATINGUETA	UF SP
--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO CAIC@RONY.COM.BR	TELEFONE (12) 3125-3800
--	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2004
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
-----------------------------------	---

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **17/06/2025** às **10:46:08** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: IMOBILIARIA RONY LTDA
CNPJ: 04.583.975/0001-40

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:51:34 do dia 17/06/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 14/12/2025.

Código de controle da certidão: **24E7.78DB.8977.367B**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Procuradoria da Dívida Ativa

Certidão Negativa de Débitos Inscritos da Dívida Ativa do Estado de São Paulo

CNPJ Base: 04.583.975

Ressalvado o direito de a Fazenda do Estado de São Paulo cobrar ou inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade da pessoa jurídica/física acima identificada que vierem a ser apuradas, é certificado que:

não constam débitos inscritos em Dívida Ativa de responsabilidade do Interessado(a).

Tratando-se de CRDA emitida para pessoa jurídica, a pesquisa na base de dados é feita por meio do CNPJ Base, de modo que a certidão negativa abrange todos os estabelecimentos do contribuinte, cuja raiz do CNPJ seja aquela acima informada.



Certidão nº 69067847

Folha 1 de 1

Data e hora da emissão 18/06/2025 13:40:40

(hora de Brasília)

Validade 30 (TRINTA) dias, contados da emissão.

Certidão emitida nos termos da Resolução Conjunta SF-PGE nº 2, de 9 de maio de 2013.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no sítio

<http://www.dividaativa.pge.sp.gov.br>

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 04.583.975/0001-40
Razão Social: IMOBILIARIA RONY LTDA EPP
Endereço: R FEIJO 208 03 / CENTRO / GUARATINGUETA / SP / 12500-320

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 08/06/2025 a 07/07/2025

Certificação Número: 2025060801401139776831

Informação obtida em 18/06/2025 13:49:26

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Serviço de Dívida Ativa

Rua Aluísio José de Castro, nº 147 - Chácara Selles – Guaratinguetá – SP

Certidão Fiscal NEGATIVA de débitos de Qualquer Natureza

Certidão nº 0592/2025
Processo nº 8005/2025

A Fazenda do Município de Guaratinguetá, através de seus órgãos competentes, “**CERTIFICA**” a pedido da pessoa interessada, que de acordo com os assentamentos existentes nas seções: Cadastro Fiscal, Cadastro Imobiliário e Dívida Ativa, **não consta débito** referente à: IPTU, Contribuição de Melhoria e referidas taxas, bem como: **Taxa de Licença de Funcionamento e I.S.S.Q.N.**, em nome de: **IMOBILIÁRIA RONY LTDA**, situada(o) Rua Feijó, 208, Centro - Guaratinguetá (SP), inscrito no **CNPJ: 04.583.975/0001-40**, com inscrição municipal: **13-1357-01/ISS**. Sendo que não consta imóvel lançado no município no CNPJ da empresa acima citada.

CERTIFICA-SE ainda que, “**NADA DEVE**”, ficando ressalvado o direito da Fazenda Municipal de Guaratinguetá cobrar qualquer importância que lhe for devida, posteriormente verificada.

É o que consta nos registros e livros existentes e, por ser verdade, firmamos a presente.

Certidão válida pelo período de **90 dias**.

Assinatura Digital

O presente documento recebe Assinatura Digital com Certificação Digital de acordo com as disposições normativas instituída pela Medida Provisória No 2200-2 de 24/08/2001.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: IMOBILIARIA RONY LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 04.583.975/0001-40

Certidão nº: 33496660/2025

Expedição: 17/06/2025, às 11:13:39

Validade: 14/12/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **IMOBILIARIA RONY LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **04.583.975/0001-40**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

SP + Digital



/governosp



Bolsa Eletrônica de Compras SP

Perguntas Frequentes

Fale Conosco

Mural	Legislação	Minutas Edital	Fornecedores	Catálogo	Comunicação	Manuais
-------	------------	----------------	--------------	----------	-------------	---------

13:52:59

Pesquisa Sanções por Fornecedor

Razão Social

CNPJ/CPF

Ordenar Por

04583975000140

▼

Buscar

Exibir Todos

Imprimir Guia Seleccionada

Data e Hora da Consulta:

quarta-feira, 18 de junho de 2025 às 13:52

Não foram encontradas sanções para CNPJ/CPF: 04.583.975/0001-40

[Clique aqui](#) para consultar a declaração de inidoneidade para licitar e contratar no portal da transparência do cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas(CEIS)(www.portalttransparencia.gov.br).

Voltar

ções

Ouvidoria

Transparência

SIC



Relação de Apenados publicada mensalmente no Diário Oficial do Estado

(../publico/#/)

Pesquisa de Impedimento de Licitação/Contrato/Chamamento Público/Celebração de Parceria

Órgão apenador

pesquisar nome

Pessoa Física ou Jurídica Apenada (para obter resultados mais precisos, recomendamos a pesquisa por CPF/CNPJ)

pesquisar nome

CNPJ

04.583.975/0001-40

CPF

Voltar

Consultar

Limpar

- 1. Relação das pessoas físicas e/ou jurídicas que sofreram penas em procedimentos licitatórios, contratações, chamamentos públicos ou celebração de parcerias de que participaram, nos Órgãos indicados, nos termos das instruções vigentes - consulte aqui
- 2. Relação das pessoas físicas ou jurídicas que, por determinação judicial, estão impedidas de contratar com a administração pública, participar de chamamentos públicos, celebrar parcerias e/ou receber benefícios ou incentivos fiscais - consulte aqui

Exportar: pdf

Em 18/06/2025 às 13:54:45, não foram encontrados registros de pessoas físicas ou jurídicas para o critério de pesquisa informado:
CNPJ: 04583975000140

Resultado da busca

04.583.975/0001-40



Aproximadamente 0 resultados encontrados para
04.583.975/0001-40

Filtros aplicados

Utilize as categorias abaixo para refinar o resultado da busca

☐ Despesas



☐ Documentos



☐ Viagens

☐ Receitas públicas

☐ Servidores



☐ Imóveis Funcionais

☒ Sanções



☒ CEIS

☒ CNEP

☒ CEPIM

☒ **CEAF**

☒ **Acordos de leniência**

☐ **Benefícios**



☐ **Órgãos / entidades**

☐ **Pessoas físicas e jurídicas**



☐ **Estados e municípios**

☐ **Conteúdo Portal**

☐ **Rede de Transparência**

☐ **Relatórios de auditoria**

☐ **Notas Fiscais**



Consulta Pública ao Cadastro ICMS

Cadastro de Contribuintes de ICMS - Cadesp



Código de controle da consulta: a588333d-bd36-45e6-9ffc-fb94b0959f97

Estabelecimento	
IE: 332.089.560.117 CNPJ: 04.583.975/0001-40 Nome Empresarial: IMOBILIARIA RONY LTDA - EPP Nome Fantasia: IMOBILIARIA RONY Natureza Jurídica: Sociedade Empresária Limitada	
Endereço	
Logradouro: RUA FEIJO Nº: 208 CEP: 12.500-320 Município: GUARATINGUETA	Complemento: CONJ 03 Bairro: CENTRO UF: SP
Informações Complementares	
Situação Cadastral: Baixado Ocorrência Fiscal: Baixa exclusivamente no Estado Regime de Apuração: SIMPLES NACIONAL Atividades Econômicas: Gestão e administração da propriedade imobiliária*	Data Início de Inatividade: 17/08/2012 Data da Situação Cadastral: 17/08/2012 Posto Fiscal: PF-10 - TAUBATÉ

Voltar

Observação: Os dados acima estão baseados em informações fornecidas pelos próprios contribuintes cadastrados. Não valem como certidão de sua efetiva existência de fato e de direito, não são oponíveis à Fazenda e nem excluem a responsabilidade tributária derivada de operações com eles ajustadas.

Versão: 4.47.0

Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo



CONTRATO

Processo SEI nº 2025/0017246

Contrato nº 029/2025

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO E A EMPRESA IMOBILI/
RONY LTDA. - EPP, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA UNIDADE I
GUARATINGUETÁ.**

De um lado,

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO - DPESP**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.036.157/0001-89, com sede na Rua Boa Vista nº 200, Centro, São Paulo, Capital, CEP 01014-000, neste ato representada pelo Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração, Luiz Antônio Silva Bressane, no uso das competências conferidas pelo artigo 60 da Lei Complementar nº 988 de 09/01/2006 e pelo artigo 33, do Ato Normativo DPG nº 80, de 21/01/2014, doravante designada **LOCATÁRIA**,

E, de outro, os proprietários Olinto Tonisi Filho e Luziangela Marotta Tonisi Pinto, casada com Luiz Cesar Cavalca Pinto sob o regime de comunhão universal de bens, nesse ato representados por **Imobiliária Rony Ltda. EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.583.975/0001-40, sediada na Rua Feijó nº 208, conj 03, Centro, Guaratinguetá, SP - CEP: 12.500-320, representada por Carlos Henrique de Faria Pereira, inscrito no CPF/MF sob o número 081.071.318-78, doravante designada como **LOCADORAS**,

Que assinam o presente contrato de locação, declarada a inexigibilidade da licitação nos autos do Processo SEI nº 2025/0017246 da DPESP, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01/04/2021, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO

Por meio do presente instrumento, a **LOCADORA** aluga à **LOCATÁRIA** imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, CEP: 125.00-290, com terreno registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaratinguetá, sob as matrículas nº 50.564, 10.089, 20.322, contribuinte do IPTU sob a Inscrição de nº 01.005.003.00, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

§ 1º. Tendo em vista as atuais condições do imóvel, a **LOCADORA** realizará adequações no imóvel, conforme Anexo I do Contrato, mantendo-o de acordo com toda legislação, especialmente no que toca à acessibilidade.

§ 2º. Referidos reparos e adequações foram projetados e serão desenvolvidos a critério único e exclusivo da **LOCADORA**, não se destinando a qualquer solicitação ou necessidade específica da **LOCATÁRIA**, razão pela qual a **LOCADORA** arcará integralmente com todos os custos e despesas.

CLÁUSULA SEGUNDA

DO VALOR DO CONTRATO

O aluguel mensal é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), quantia que engloba o valor do IPTU a ser pago pela **LOCADORA**, e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC – (FIPE) ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo único - O valor total do presente contrato é de R\$ 4.320.000,00 (quatro milhões, trezentos e vinte mil reais), devendo correr à conta da Categoria Funcional Programática 03.092.4200.5798.0000, Elemento: 33.90.39-91, Fonte de Recursos: 1.760.20002.

CLÁUSULA TERCEIRA

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento à **LOCADORA**, por meio de depósito em conta corrente bancária do Banco do Brasil S/A, previamente informada pela **LOCADORA**, mediante a apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

§ 1º - O pagamento do aluguel somente será devido após a emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, de acordo com o disposto na Cláusula Oitava.

§ 2º - É de responsabilidade da **LOCADORA** informar à **LOCATÁRIA** o número da agência e conta corrente junto ao Banco do Brasil S/A para efetivação dos pagamentos dos aluguéis, devendo mantê-los atualizados.

§ 3º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido no *caput* ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, e art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, ressalvada a hipótese prevista no § 6º desta cláusula.

§ 4º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados *pro-rata tempore* em relação à mora ocorrida.

§ 5º - Os pagamentos ficarão condicionados à não inclusão da **LOCADORA** no CADIN ESTADUAL, do Governo do Estado de São Paulo, nos termos do art. 7º, § 1º, do Decreto Estadual nº 53.455/08, que regulamenta a Lei Estadual nº 12.799/08.

§ 6º - Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora da **LOCATÁRIA**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos no 3º (terceiro) mês do exercício.

CLÁUSULA QUARTA

DA VIGÊNCIA

O prazo da presente locação será de 120 (cento e vinte) meses, contados da data da

emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, conforme disposto na Cláusula Oitava.

CLÁUSULA QUINTA DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Quarta, o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente.

§ 1º - Em até 90 (noventa) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, a **LOCADORA** poderá se opor à renovação mediante comunicação protocolada na Coordenadoria Geral de Administração da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, sediada na Rua Líbero Badaró, 616, Centro, São Paulo/SP.

§ 2º - A prorrogação contratual será formalizada mediante assinatura de termo de aditamento e demandará a renovação de toda documentação necessária requerida pela **LOCATÁRIA** para a locação imobiliária.

CLÁUSULA SEXTA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

É de responsabilidade da **LOCADORA**:

I - Recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e contribuições sociais que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações;

II – Disponibilizar o prédio com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) dentro da validade, devendo mantê-lo atualizado e renová-lo periodicamente, sendo de responsabilidade da DPESP, a partir da data de sua ocupação do prédio, somente a manutenção dos equipamentos instalados;

III – Realizar todas as obras no imóvel no prazo de até 90 (noventa) dias da assinatura do contrato, conforme Anexo I do contrato;

IV – Contratar empresa para manutenção integral do elevador de passageiros, incluídas peças e manter serviço durante toda a vigência do Contrato;

V – Realizar intervenções e obras referentes a questões estruturais do imóvel, de sua responsabilidade, mediante notificação extrajudicial por escrito ou por mensagem eletrônica da **LOCATÁRIA**.

VI – Após o recebimento do imóvel, a **LOCADORA** deverá apresentar, em até 5 (cinco) dias, as últimas contas de água e energia, bem como adotar todas as providências necessárias para que seja feita a mudança de titularidade das contas. Da mesma forma, deverá adotar as medidas que lhe couber para alteração da titularidade das contas quando do encerramento do contrato.

§ 1º - Na hipótese da alínea V, quando se tratar de questões urgentes, a **LOCADORA** deverá atender em até 24 (vinte e quatro) horas. As demais notificações poderão ser atendidas em até 72 (setenta e duas) horas. Caso contrário, a **LOCATÁRIA** mandará executar os serviços e descontará do aluguel até solução do débito.

§ 2º - Na hipótese da realização dos reparos pela **LOCATÁRIA**, conforme previsão do parágrafo § 1º, o desconto do aluguel mensal será feito até o limite mensal da terça parte, até a solução do débito, não só da despesa efetuada como também da multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor dispendido no reparo.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** deverá:

I - manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

II – arcar com as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais manutenções, excetuadas as decorrentes de vícios e defeitos estruturais, assim como encargos vinculados a estes itens.

Parágrafo único – A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da **LOCADORA**, modificações e obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do respectivo órgão.

**CLÁUSULA OITAVA
DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

Em até 15 (quinze) dias, contados da data referida no inciso III da Cláusula Sexta, a **LOCATÁRIA** deverá emitir Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel.

§ 1º - O Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel somente será expedido nos seguintes termos:

I – verificação da conformidade técnica das obras às necessidades da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, de acordo com Anexo I do Contrato, mediante vistoria e relatório expedido por parte da **LOCATÁRIA**;

II - apresentação pela **LOCADORA** de todos os documentos comprobatórios de sua regularidade jurídica, fiscal e da regularidade do imóvel perante os órgãos competentes, devidamente atualizados, incluído AVCB, mediante recibo a ser firmado por servidor/a indicado/a pela **LOCATÁRIA**.

§ 2º - Na hipótese de impossibilidade de emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel em virtude do descumprimento do disposto nos incisos I e II do § 1º, a **LOCATÁRIA** poderá conceder prazo adicional para o término das obras de adaptação não superior a 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA NONA
DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA**

Este contrato será rescindido, se a **LOCATÁRIA** assim se manifestar, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias e por manifestação escrita endereçada à **LOCADORA**, na hipótese de prevalência do interesse público.

§ 1º - A rescisão acima não exime a **LOCATÁRIA** da obrigação de quitar eventuais aluguéis e despesas em atraso.

§ 2º - Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que por isso seja devida qualquer

multa ou indenização, se ocorrer a desapropriação do imóvel, ressalvadas às partes a defesa de seus interesses apenas junto ao ente expropriante, ou nos casos de eventos derivados de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

A **LOCADORA**, durante a vigência do contrato, não poderá reaver o imóvel, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à **LOCATÁRIA**, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de ser integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de até 5% (cinco por cento) do valor do contrato à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único – Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Terceira deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO FORO DO CONTRATO

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento que, lido e achado conforme pela **CONTRATADA** e pela **CONTRATANTE**, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Luiz Antônio Silva Bressane
Coordenador Geral de Administração
Locatária

IMOBILIÁRIA RONY LTDA. -EPP

Carlos Henrique de Faria Pereira
Procurador
Locadora



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe, Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 18:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE DE FARIA PEREIRA, Usuário Externo**, em 01/07/2025, às 14:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 14:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Pami Marino Machado Tomazeli, Agente de Defensoria**, em 01/07/2025, às 15:00, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1393583** e o código CRC **0FA2AA47**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1393583v9



ANEXO

ANEXO I

LISTA DE CONCLUSÃO DE OBRA

UNIDADE: Guaratinguetá

ENDEREÇO: Rua Dr. Morais Filho, 117 – Centro – Guaratinguetá/SP

1. DA ESTRUTURA

1. 2º PAVIMENTO INFERIOR

1. Instalar porta de ferro/alumínio, na entrada de acesso a escadaria/elevador do prédio, com sistema de abertura e fechamento através de senha;

1.1.2. Providenciar a demarcação, com faixa zebreada, do caminho de pedestre para a entrada no edifício;

1.1.3. Executar pintura em todo o teto, bem como executar pequenos reparos de superfície onde apresentar-se com desprendimentos e/ou avarias;

1.1.4. Prever pintura final do teto existente na cor branco neve;

1.1.5. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;

1.1.6. Todos os sistemas de águas pluviais e de esgotamento sanitário deverão ser devidamente revisados; suas caixas limpas, impermeabilizadas e adequadas às normas vigentes, apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra;

2. Sanitários Masculino e Feminino:

2.1.1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;

2.1.2. A área de lavatórios (pia), para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico com controle de vazão de água;

2.1.3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado.

2.1.4. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária;

2.1.5. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

3. Estacionamento Descoberto:

1. Executar o revestimento em massa (chapisco/emboço/reboco) de todas as superfícies e a pintura em tinta acrílica na cor cinza platina, conforme programação e indicação da DPESP;

2. Instalar sistema de fechamento metálico retrátil (tipo porta de enrolar manual), em ferro galvanizado ou alumínio, abrangendo toda a extensão da área externa especificada em projeto. O sistema deverá permitir o recolhimento manual durante o período diurno e sua extensão total durante o período noturno e nos dias/horários sem expediente da unidade da Defensoria Pública, conforme indicado no layout;

3. Instalar sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo ao portão de entrada de veículos;

4. Providenciar pintura para demarcação de vagas, incluindo de idoso e PCD, conforme indicado em layout;

5. Providenciar a instalação de "bate-rodas" em estrutura metálica, concreto ou outro material cabível, em todas as vagas;
6. Providenciar a devida iluminação do local com a instalação de refletores;

4. 1º PAVIMENTO INFERIOR

1. Providenciar os devidos reparos e as impermeabilizações necessárias nas paredes, no local previsto para o DML, onde foram observadas manchas de infiltração;
2. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
3. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
4. Executar o preparo das superfícies e pintura das paredes na cor branco gelo;

5. CTI / Rack

1. Providenciar dois furos de 4" em concreto, nas lajes do piso junto à parede do 1º pavimento, Térreo e 1º pavimento inferior, no alinhamento do rack, a fim de possibilitar a passagem da infraestrutura da rede lógica para todos os ambientes;
2. Providenciar a instalação de curva cachimbo (diâmetro 1"), ou outra similar que garanta a passagem de cabos, acima da esquadria do 1º Pavimento Inferior (fachada posterior) para possibilitar a passagem do cabo de fibra ótica do link de dados da Vivo;

6. Sanitário Masculino e Feminino (servidores/as e defensores/as)

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. O mictório do sanitário masculino deverá ter válvula de descarga com acionamento hidromecânico;
3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m e afixado de modo centralizado.
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
5. A área de lavatórios 01 (uma) pia, para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna, e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

7. Sanitário Terceirizados

1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;

2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado;
3. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária.
4. Deverá ser instalado um chuveiro elétrico;
5. Deverá ser instalado 01 (um) box de alumínio com fechamento em vidro de 8mm, temperado e jateado para a área de banho;
6. Deverá ser instalado na área interna do box de banho 01 (um) suporte para itens de banho;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

8. Sanitário Acessível

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;
3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ser guarnecido com barras de apoio (modelo vertical).
5. A torneira deverá ser de alavanca para facilidade no manuseio;
6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas etc;
10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral para limpeza;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo fechadura de acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

9. Copa / Refeitório

1. A copa deverá ter seu fechamento executado em alvenaria ou placas de gesso acartonado (*drywall*) resistente à umidade do piso ao teto;
2. Instalar porta lisa com ferragens, completa, para acesso à copa/refeitório
3. Deverão ser instalados 01 (uma) bancada com cuba, 01 (um) gabinete abaixo da bancada, demais acessórios pertinentes e as devidas instalações hidrossanitárias;
4. Prever ponto de tomada de água potável e de elétrica, em altura necessária para a posterior instalação de purificador de água, conforme layout;
5. Prever pontos de tomada elétrica, conforme layout, para funcionamento de equipamentos;

10. Área de serviço

1. Providenciar a instalação de 01 (um) tanque e torneira, com as respectivas instalações hidrossanitárias;
2. Prever revestimento cerâmico para trecho de parede na área de lavagem do tanque;

TÉRREO

11. Área Externa:

1. Instalação de sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo às vagas de veículos;
2. Os pisos e pavimentos externos deverão estar em perfeitas condições, limpos, pintados, sem gramíneas nos rejuntas e apropriados para a sua utilização;
3. Os percursos externos, como calçadas, escadas, rampas e patamares deverão contemplar a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme disposições na Norma NBR9050:2020 e demais legislações pertinentes e em vigor;
4. As adequações incluem a instalação de pisos táteis (externo) em material adequado e devidamente afixados à superfície;
5. Realizar a pintura das vagas no piso externo com tinta especial própria para demarcação e sinalização de estacionamento, incluindo as vagas reservadas para PCD e idoso, com as devidas marcações em piso com Símbolo Internacional de Acesso – SIA, conforme disposto em norma NBR 9050/2020; e com respectiva faixa adicional de circulação de pedestre;

12. Área Interna (Atendimento ao Público):

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a demolição de paredes em alvenaria, em frente ao bloco sanitário, conforme indicação em planta de layout disponibilizada;
4. Providenciar o devido reparo e tratamento das fissuras das juntas de dilatação do edifício;
5. Executar o fechamento em drywall, paralelo a porta de enrolar no acesso ao térreo, considerando as aberturas para a porta e janelas conforme planta de layout. Executar o revestimento do fechamento da parede em massa (chapisco/emboço/reboco) e pintura interna

na cor branco gelo;

6. Na entrada, providenciar instalação de porta de vidro de correr, automática e com sensor de aproximação. As janelas deverão ser em perfis de alumínio e pintura eletrostática na cor preta, considerar fornecimento de vidros, puxadores e fechos. A instalação deve seguir a posição determinada em layout disponibilizado;
7. Deverá ser providenciada a pintura em tinta esmalte na cor branca e a automatização das portas de enrolar no acesso principal pelo pavimento térreo, com acionamento de abertura e fechamento através de botoeira ou controle (com disponibilização de no mínimo 02 controles);
8. Providenciar o fechamento em painel de gesso acartonado, piso teto, das paredes lateral e fundos das salas de AT4 e Coordenação de Atendimento, bem como das paredes que separam a área de atendimento da área com acesso restrito aos servidores, com a instalação de porta e sistema de abertura através de senha, conforme layout;
9. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
10. Construir sanitário acessível (público) próximo ao bloco de sanitários existente, em alvenaria ou em placas de gesso acartonado (*drywall*) resistentes à umidade, conforme layout;
11. Caso a parede do sanitário acessível seja executada em placas de gesso acartonado verde, deverá ser previsto reforço interno para que haja o devido apoio para a instalação de trocador de fraldas e as barras de apoio;
12. Na parede lateral, próximo ao bloco de sanitários existentes, deverá ser prevista instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
13. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
14. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
15. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;
16. Prever instalação de protetor de parede tipo "bate maca", em material PVC, de preferência, no térreo, em toda a extensão da área de espera;

13. Sanitário Público Masculino e Feminino

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,20x0,80m e afixado de modo centralizado;
3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;

5. A área de lavatórios 02 (duas) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc.;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

14. Sanitário Acessível (Público)

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não ultrapasse 23N, conforme NBR 9050:2020;
3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ter meia coluna e guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
6. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
7. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m e afixado de modo centralizado à pia;
8. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa;
9. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
10. Caso a parede de fechamento do sanitário seja executada em painel de gesso acartonado, deverá ser previsto reforço interno para posterior fixação de trocador de fraldas;
11. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

15. 1º PAVIMENTO

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a instalação de piso, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e

rejuntamento;

4. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
5. Providenciar instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
6. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
7. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
8. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;

16. Sanitário masculino e feminino (servidores/as e defensores/as)

- 16.1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
 - 16.2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,40x0,80m e afixado de modo centralizado;
 - 16.3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
1. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
- 16.5. A área de lavatórios 03 (três) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
 - 16.6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas etc.;
 - 16.7.
 - 16.8. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

17. Sanitário Acessível (servidores/as e defensores/as)

- 17.1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
- 17.2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;
- 17.3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
- 17.4. O lavatório suspenso deverá ser guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
- 17.5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
- 17.6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
- 17.7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
- 17.8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
- 17.9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas, etc;
- 17.10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
- 17.11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
- 17.12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

ÁREA EXTERNA

18. Fachada Frontal / Posterior

- 18.1. Revisar todo o sistema de caixilharia e esquadrias existentes de forma a evitar vazamentos e entrada de água de chuva, incluindo o perfeito funcionamento de todo o sistema de abertura e fechamento, vedos, borrachas e alavancas;
- 18.2. Providenciar a instalação de película de controle solar, caso necessário, para todas as áreas envidraçadas, de forma a melhorar a incidência e entrada de luz solar; bem como melhorar a privacidade. Sugere-se películas refletivas, a exemplo de prata 5/fumê;
- 18.3. Realizar a instalação de refletores com sensor noturno/diurno, conforme posicionamento a ser determinado pela DPESP, visto que há interferência em relação a instalação de identificação institucional externa;
- 18.4. Para a fachada frontal e posterior, providenciar o devido acabamento de superfície, com posterior pintura na cor Verde Erva Príncipe (Cod. D642 ou RGB 138,161,115) e na cor Cinza Platina, conforme indicação a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;

19. Muros

- 19.1. Providenciar a pintura dos muros laterais e posterior, na cor Cinza Platina;
- 19.2. Onde não estiver presente, prever a instalação de rufo-capá;
- 19.3. Prever a instalação de sinalizador de entrada e saída de veículos das garagens;

20. Calçada / áreas contíguas

- 20.1. Executar a instalação de piso tátil direcional e de alerta, conforme normas pertinentes, partindo do passeio público até a entrada do edifício, em material adequado e resistente às intempéries;
- 20.2. Instalação de apoio para bicicletas, próximo da entrada da unidade, em posição a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;
- 20.3. A parte de acesso ao edifício deverá ter nível de acessibilidade, conforme norma ABNT NBR 9050;

21. Vagas estacionamento

- 21.1. Adequar o posicionamento das vagas de estacionamento, na parte frontal do imóvel, para a formação de duas vagas de uso preferencial, devidamente demarcadas, incluindo vaga PCD e Idoso, conforme indicado em layout;
- 21.2. Providenciar a instalação de "bate-rodas" em estrutura metálica, concreto ou outro material durável e resistente a impactos, em todas as vagas;

22. Fachadas laterais

- 22.1. Providenciar a impermeabilização das paredes externas laterais do imóvel, utilizando-se de produtos específicos e com capacidade hidrofugante.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

23. Revestimento de piso

- 23.1. Em todas as áreas internas, após a devida execução de contrapiso, deverá ser instalado revestimento cerâmico ou piso do tipo vinílico de no mínimo 5 milímetros, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco (quando for o caso);
- 23.2. Em todas as áreas molhadas (sanitários), após a devida execução de contrapiso e impermeabilização, deverá ser instalado revestimento cerâmico, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco;

24. Revestimento de parede

- 24.1. Nas áreas em que houver demolição, ajustes de ambientes ou apresentarem falhas, o revestimento deverá ser recomposto, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade do restante dos ambientes;
- 24.2. No 1º pavimento deverá ser instalado revestimento, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento;

25. Forro

25.1. Instalação, em todos os pavimentos, de forro de gesso com película de PVC com verso aluminizado Trademixx 8x1250x625mm ou 8x625x625mm, formado por uma placa de gesso entre duas lâminas de cartão, revestida com uma película rígida de pvc e com fita protetora em suas bordas laterais, na altura aproximada de 2,80m a partir do piso acabado, em todos os pavimentos. Prever a execução de cortineiro embutido acima das esquadrias das fachadas frontal e posterior a fim de possibilitar a instalação de persianas;

26. Gerais

- 26.1. Instalação de luminárias com lâmpadas led, embutir ou de sobrepor, distribuídas uniformemente por todos os ambientes;
- 26.2. Instalação de sinalização tátil de alerta no início, no término e nos patamares das escadas; na porta do elevador; bem como no junto à porta de entrada principal;
- 26.3. Todas as caixas e reservatórios de água potável deverão estar devidamente limpos, intactos, higienizados, com as respectivas tampas; além de devidamente adequadas às normas vigentes, apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra, devendo estar preenchido com água;
- 26.4. Executar a revisão geral de todo o sistema de calhas, rufos e tubos de descida de águas pluviais; bem como de todos os componentes do sistema de esgotamento sanitário, que deverão estar em plano funcionamento; no caso da captação de águas pluviais, deverá estar devidamente dimensionada para as condições climáticas atuais, e se necessário, deverá ser aumentada todo sistema (calhas/rufos, descidas, escoamento);
- 26.5. Executar a revisão geral de toda a cobertura, realizando teste de estanqueidade de forma que a cobertura se torne completamente estanque a qualquer entrada de água, seja entre junção de telhas e/ou telhas/laterais;
- 26.6. Retirar todo e qualquer material, devendo ao final da obra, apresentar o local limpo e totalmente desimpedido (madeiras, placas cimentícias, latas e entulhos);
- 26.7. Executar limpeza final em data previamente definida em conjunto com a DPESP, com empresa especializada e capaz de deixar todas as instalações em condições de uso;
- 26.8. Realizar a última demão de pintura apenas em data previamente combinada com a DPESP e antes da limpeza fina final de obra;
- 26.9. Entregar à DPESP um cronograma geral de obra, em até 15 (quinze) dias corridos, após a assinatura do contrato, contendo as principais atividades, para devido acompanhamento;

27. ELÉTRICA

- 27.1. O projeto elétrico das adequações deverá ser elaborado levando-se em consideração a documentação apresentada pela Defensoria Pública, conforme layout de arquitetura, climatização e redes. Se necessário, adequar a entrada de energia existente às novas cargas a serem acrescentadas na Unidade, conforme previsto na tabela abaixo:

DEMANDA PARA ENTRADA DE ENERGIA - UNIDADE GUAMATINGUÁ									
CARGAS NOMINAIS PREVISTAS									
CARGAS INSTALADAS	DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	POTÊNCIA (W)	CARGA INSTALADA (W)	FATOR DE POTÊNCIA (fp)	CARGA INSTALADA (VA)	FATOR DE AGRUPAMENTO (fa)	FATOR DE TEMPERATURA (ft)	CARGA DEMANDADA (VA)
ILUMINAÇÃO TOMADAS	Planel led 25W	400	25	10.000	0,90	10.870	0,85	0,85	9.289
	T.U.C - 100w	120	100	12.000	0,90	13.043	0,85	0,85	11.087
	T.U. Esp. - 200w	3	200	600	0,90	652	0,85	0,85	554
TOTAL - 1				12.600	0,90	13.765	0,85	0,85	11.930
CARGAS - CTI	Desck Top	69	250	17.250	0,90	18.750	0,85	0,85	15.938
	Impressora	4	600	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
	Pick	1	1500	1.500	0,90	1.651	0,85	0,85	1.386
TOTAL - 2				19.150	0,90	20.960	0,85	0,85	17.541
AR CONDICIONADO	9000 Btus	9	850	7.650	0,90	8.315	0,85	0,85	7.068
	12000 Btus	3	3085	9.255	0,90	9.988	0,85	0,85	8.538
	24000 Btus	6	2718	16.308	0,90	17.726	0,85	0,85	15.276
	32000 Btus	1	3443	3.443	0,90	3.742	0,85	0,85	3.182
	36000 Btus	2	3034	6.028	0,90	6.552	0,85	0,85	5.652
	48000 Btus	2	5165	10.330	0,90	11.228	0,85	0,85	9.648
	70000 Btus	1	7532	7.532	0,90	8.187	0,85	0,85	7.008
	Ventilação 3100m³/h	1	1600	1.600	0,90	1.739	0,85	0,85	1.489
	Ventilação (Ventokitt)	22	20	440	0,90	478	0,85	0,85	408
	Elevador	1	4600	4.600	0,90	5.000	0,85	0,85	4.250
TOTAL - 3				46.000	0,90	49.600	0,85	0,85	42.500
EQUIPAMENTOS DIVERSOS	Geladeira	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Motor Hidrante	3	800	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
	Torneira Elétrica	1	5500	5.500	0,90	5.978	0,85	0,85	5.183
	TV	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Cafeteira	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Rebedouro	2	800	1.600	0,90	1.739	0,85	0,85	1.489
	Micro Ondas	3	800	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
TOTAL - 4				12.700	0,90	13.775	0,85	0,85	11.825
TOTAL DA CARGA INSTALADA				117.586	0,90	127.775	0,85	0,85	110.553

COCCIONÁRIA	FORNECIMENTO - 220/127V
CORRENTE NOMINAL - IN - (A)	306
CORRENTE DE PROJETO - IP - (A)	424
TIPO DE FORNECIMENTO	3Ø + N + T
CABO FASE	
CABO NEUTRO	
CABO TERRA	

- 27.2. Caso exista a necessidade de adequação da entrada de energia com aprovação de respectiva concessionária e a obra da nova entrada não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido com a entrada de energia atual e os equipamentos de ar-condicionado deverão estar devidamente instalados, os aparelhos serão acionados dentro da capacidade permitida;

- 27.2.1. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de que o projeto de mudança na entrada de energia elétrica está em andamento e de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação;

- 27.3. Instalar e montar todos os quadros elétricos da Unidade com equipamentos e dispositivos de proteção e acionamento, de acordo com as normas

técnicas vigentes;

- 27.4. O Quadro de Distribuição para a rede de TI, (infraestrutura de rede lógica), será independente e exclusivo, equipado com as devidas proteções necessárias e de acordo com as normas técnicas. No caso de instalação de DR, utilizar DR de 300mA. Para o dimensionamento do quadro, levar em consideração, a carga apresentada na tabela acima / layout apresentado;
- 27.5. Quadro de Distribuição de Força (ar-condicionado). Deverá ser independente e exclusivo; todos os circuitos deverão estar devidamente etiquetados e identificados: Dimensionar as proteções dos equipamentos de acordo com a carga especificada no projeto / layout, a proteção deverá estar de acordo com as normas técnicas vigentes. Recomenda-se ainda a instalação de DPS, DR de 300mA e Relé de Falta de Fase para proteção das condensadoras e evaporadoras, como reforço em sua proteção;
- 27.6. No Quadro Geral de Distribuição da Unidade, Instalar DR, DPS e proteções dos circuitos, de acordo com as normas técnicas vigente. Todos os quadros elétricos deverão estar devidamente aterrados, seus circuitos devidamente identificados e etiquetados, instalar em seu interior o diagrama trifilar atualizado das instalações existentes;
- 27.7. Dimensionar e instalar corretamente todos os circuitos de alimentação da edificação, contemplando os disjuntores e cabos, de acordo com as normas da ABNT;
- 27.8. Distribuir a carga nos quadros elétricos de forma equilibrada por fase, admitindo-se um desequilíbrio entre fase de 5%;
- 27.9. Os circuitos de iluminação e tomadas serão distintos e exclusivos e deverão estar devidamente etiquetados e identificados no referido quadro elétrico dedicado a esse fim. Cabos e proteção deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigente.
- 27.10. Instalar tomadas para ligação de bebedouros, geladeira, micro-ondas, etc., de acordo com o layout. OBS: deixar 03 (três) tomadas de 20A na copa, distribuídas uma para cada fase, com circuitos devidamente dimensionados;
- 27.11. As tomadas de uso geral deverão ser instaladas especificamente para uso de equipamentos de limpeza e facilitadoras de manutenções futuras. Somente instalar tomadas de uso geral, conforme layout;
- 27.12. Instalar apenas lâmpadas LED "branca neutra" no imóvel, garantindo iluminância de 500 lux a 750 lux em todos os postos de trabalho;
- 27.13. Preferencialmente, os interruptores dos postos de trabalho/ ambientes, deverão ser instalados em paredes sólidas, em último caso será aceito sua instalação em divisórias. A iluminação dos ambientes deverá ser setorizada por fileiras, em corredores e salas, conforme layout apresentado pela DPESP;
- 27.14. Solicita-se que, de preferência, não sejam instalados interruptores em painéis divisórios, de forma que, quando houver necessidade de alteração, possa ser realizado sem que haja interferências;
- 27.15. Dimensionar a Iluminação externa da Unidade, (Laterais, Frente, Fundos e Estacionamento) com refletores de LED devidamente dimensionado para esse fim, que permita uma boa visibilidade noturna;
- 27.16. Instalar SPDA na edificação, com entrega do respectivo laudo, contemplando medição de resistência ôhmica;
- 27.17. Enviar todos os projetos de elétrica do edifício com todos os diagramas unifilares, para avaliação da área competente;

28. CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO MECÂNICA (RENOVAÇÃO DO AR INTERNO E EXAUSTÃO)

- 28.1. Climatização geral de todos os espaços ocupados, incluindo a Sala do Rack/CTI e Copa, permitindo uma temperatura máxima de 23°C no pico do verão, conforme norma técnica NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3). Como sugestão, poderá ser seguida a proposta anexa, a ser verificada e eventualmente complementada, contendo equipamentos do tipo split hi-wall e piso-teto, todos sendo do tipo inverter;
- 28.2. Caso se opte por sistemas cond. de ar do tipo VRF, deverá ser elaborado projeto executivo detalhado de toda a instalação. Ademais, deverá ser fornecido/instalado robusto sistema de proteção elétrica/eletrônica (contra surtos de tensão etc.), com dispositivos como: Relé monitorador de fase (falta de fase), DRs, DPSs, e demais componentes necessários. Também, a instalação deverá ser assistida e assinada por engenheiro responsável, devendo ser emitido laudo técnico específico ao final. Ademais, se faz necessário que os equipamentos sejam de primeira linha/qualidade, de marca reconhecida no mercado, que possuam assistência de peças no Estado de São Paulo e que suas peças sejam de fácil e rápida obtenção no mercado;
- 28.3. Renovação do ar interno de todos os espaços ocupados (excluindo a Copa e Sanitários pois estes deverão possuir devidos sistemas de exaustão) através de caixa de ventilação e redes de dutos metálicos de distribuição de ar, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação, conforme NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3); Como sugestão, poderá ser utilizado equipamento do tipo Caixa de Ventilação, com filtro de ar classe G4, com pressão estática capaz de vencer as perdas de pressão ao longo das redes de dutos, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação distribuídas ao longo das redes de duto. Grelhas de Porta deverão ser utilizadas nas portas da Copa e Sanitários;

28.4. Descrição dos equipamentos de ar-condicionado e ventilação mecânica:

28.4.1. Térreo

- 28.4.1.1. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.1.2. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.1.3. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 36.000 BTU/h.
- 28.4.1.4. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 48.000 BTU/h.
- 28.4.1.5. 05 ventokits para o Sanitário, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.1.6. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.4.2. 1º Andar

- 28.4.2.1. 06 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.2.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.2.3. 01 split tipo piso-teto inverter, de 32.000 BTU/h.
- 28.4.2.4. 03 splits tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.5. 02 split tipo piso-teto inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.6. 01 split tipo piso-teto inverter, de 70.000 BTU/h.
- 28.4.2.7. 01 caixa de ventilação com 3.100 m³/h de vazão de ar mínima, para a renovação do ar interno dos 02 (dois) pavimentos (térreo e 1º andar).
(Potência estimada do motor elétrico: 1.600 W)
- 28.4.2.8. Redes de duto de ventilação, com dampers de regulação de vazão e diversas grelhas de insuflação.
- 28.4.2.9. 07 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.2.10. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários;

28.4.3. 1º Subsolo

- 28.4.3.1. 01 split tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.3.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.3.3. 08 ventokits para a Copa e Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.3.4. 05 grelhas de porta para as portas dos Sanitários e Copa.

28.4.4. 2º Subsolo

- 28.4.4.1. 02 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar.
- 28.4.4.2. 02 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.5. Se possível, deverão ser fornecidos os projetos executivos completos da climatização e da ventilação mecânica conforme item/relação mencionado acima.

28.6. As condensadoras e as caixas de ventilação/exaustor deverão ser instalados em parte externa do prédio, em estruturas/plataformas metálicas instaladas nas fachadas devendo ter fácil e seguro acesso para futuras manutenções preventivas/corretivas, bem como deverão ser posicionadas em região que seus ruídos não causem desconforto acústico nas redondezas, e internamente;

28.7. As redes de dutos que passarem nos ambientes deverão ser revestidas por bonecas de *drywall* pintadas de branco ou outra cor a ser decidida;

28.8. As condensadoras deverão ser instaladas respeitando o distanciamento máximo entre elas e outros obstáculos, conforme orienta o respectivo Manual do Fabricante;

28.9. As instalações das tubulações de fluido refrigerante deverão respeitar rigorosamente o Manual do Fabricante, principalmente quanto aos comprimentos máximos, desníveis máximos e sifões a cada 2,5 metros (nas tubulações de fluido refrigerante), bitolas (diâmetro interno) etc;

28.10. As tubulações de fluido refrigerante existentes na edificação poderão ser reutilizadas, desde que: (i) as bitolas das tubulações existentes sejam compatíveis com os novos equipamentos a serem instalados, (ii) seja realizada uma adequada limpeza interna e secagem dessas tubulações, (iii) os isolamentos térmicos existentes devem estar em bom estado de conservação ou devem ser substituídos, tanto para linhas embutidas, quanto para linhas aparentes e (iv) seja realizado adequado teste de estanqueidade;

28.11. Todos os drenos de água condensada das evaporadoras deverão percorrer caminho livre, de forma a desaguar em rede de tubulação de água fria/pluvial (não esgoto) e de forma a impedir a entrada/retorno de mau cheiro e de insetos com a instalação de sifões. Todos os trechos das redes de dreno deverão estar isolados termicamente, com material próprio para este fim, a fim de evitar condensação externa, e posteriormente ser revestidas por canaletas em PVC (para os trechos aparentes), e deverão possuir bitola (diâmetro interno) conforme Manual do Fabricante;

28.12. As evaporadoras, condensadoras, caixa de ventilação e exaustores deverão estar todos devidamente etiquetadas/numeradas (em ordem crescente, a ser determinada pela Defensoria), bem como todos os disjuntores, e relacionados com os respectivos equipamentos;

28.13. Todas as evaporadoras deverão possuir respectivo controle-remoto, de operação amigável, e deverão possuir os respectivos cases/suportes de parede (originais ou em acrílico), os quais deverão ser instalados próximos às respectivas evaporadoras;

28.14. A velocidade máxima do ar interno circulante nas redes de dutos de insuflação/exaustão deverá ser **menor de 4 m/s**, a fim de evitar geração de ruído, e desconforto acústico;

28.15. As medidas dos trechos de dutos de ventilação (renovação de ar) devem ser dimensionadas, de tal forma que a velocidade máxima do ar interno circulante seja **menor de 4 m/s** e que atendam às vazões de ar pré-determinadas para cada ambiente, conforme indicado na proposta, anexa.

28.16. As redes de dutos deverão passar acima dos forros, e apenas as grelhas ficarão aparentes nos ambientes;

28.17. Instalar botoeiras liga/desliga das caixas de ventilação, na tampa dos respectivos quadros elétricos (lado externo da tampa), de fácil acesso, com a devida iluminação/sinalização ligado/desligado (vermelho/verde), bem como estar devidamente etiquetadas;

28.18. O acionamento dos ventokits/exaustores (Sanitários e Copa) deverão estar intertravados com os interruptores da iluminação. O ar de exaustão deverá ser direcionado para a área externa à edificação através de dutos;

28.19. As grelhas de insuflação e de exaustão deverão estar conectadas às respectivas redes de duto através de dutos flexíveis e colarinhos/caixas plenum;

28.20. Instalar Grelhas de Porta nas portas da Copa e Sanitários;

28.21. As redes de duto de insuflação/exaustão deverão ser entregues todas balanceadas (balanceamento de todas as vazões de ar), com instrumento próprio para esse fim (anemômetro tipo balometer) a fim de satisfazer as vazões de ar de projeto, as quais deverão ser registradas no laudo técnico;

28.22. Ao final da instalação deverá ser apresentado, se possível, o *As Built* de toda a instalação, bem como um laudo técnico assinado pelo responsável, apontando as medições dos parâmetros operacionais de todos os equipamentos de climatização, ventilação e redes de dutos de insuflação/exaustão (temperaturas de insuflamento/retorno/ambiente externo, pressões de alta e de baixa – fluido refrigerante, subresfriamento, corrente elétrica, distância das tubulações de cobre, vazões de ar em cada grelha e etc.), as quais deverão estar conforme informado no respectivo Manual do Fabricante e apontadas nos Desenhos Técnicos orientativos;

28.23. Deverá ser fornecido por 06 (seis) meses, a contar do recebimento definitivo da obra, o serviço de manutenção preventiva mensal e corretiva, com inclusão total de eventuais peças, para todos os equipamentos condicionadores de ar e ventilação mecânica;

29. ELEVADOR

1. Instalar elevador de passageiros, de forma a garantir a acessibilidade a todos os pavimentos do imóvel (inclusive aos pavimentos inferiores);

1. Caso a instalação do elevador não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido sem o elevador e com as atividades de instalação em andamento.

29.1.2. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação e deverá ter deixado toda a infraestrutura predial pronta.

1. Nos acessos ao elevador deverá ser instalado piso tátil de alerta, conforme disposto na norma NBR 9050/2020;

29.3. O elevador elétrico ou hidráulico, do tipo passageiros para até 08 pessoas (630 kg), com 04 (quatro) paradas (2º subsolo, 1º subsolo, térreo, e 1º andar), com modernos sistemas de acionamento e de segurança/emergência, e com todos os acessórios necessários ao bom funcionamento e segurança dos passageiros, incluindo interfone, alarme/sirene, mantas/acolchoados (sob medida da cabine e com pinos de suporte) de proteção das paredes internas, e também dispositivo eletrônico para restrição de andares (através de códigos/senhas inseridas diretamente na botoeira interna). Potência estimada do motor elétrico: 4.600 W).

29.4. Portas internas e externas, e cabine interna todas em aço inox;

29.5. Instalação de corrimão interno em todas as paredes, bem como instalação de espelho de segurança inestilizável, lapidado (não bisolado), prata e apoiado em perfil “J” com feltro e parafusado ao painel, no fundo da cabina;

29.6. Iluminação interna da cabine, com no mínimo 900 lm, e vida útil mínima de 25.000h;

29.7. Botoeiras em aço inoxidável, botões microcurso, com sinalização em braile e iluminação;

29.8. Instalação de botoeiras e displays externos, em cada um dos pavimentos, indicando sobe/desce e em qual andar a cabina se encontra.

29.9. Instalar Sistema Digital Voice que permita a reprodução de mensagens sonoras/informações aos usuários;

29.10. O poço do elevador deverá ser impermeabilizado a fim de evitar a entrada/infiltração de água, bem como deverá ter ralo/ponto para escoamento e drenagem de água e/ou fluidos em caso de alagamento;

29.11. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes;

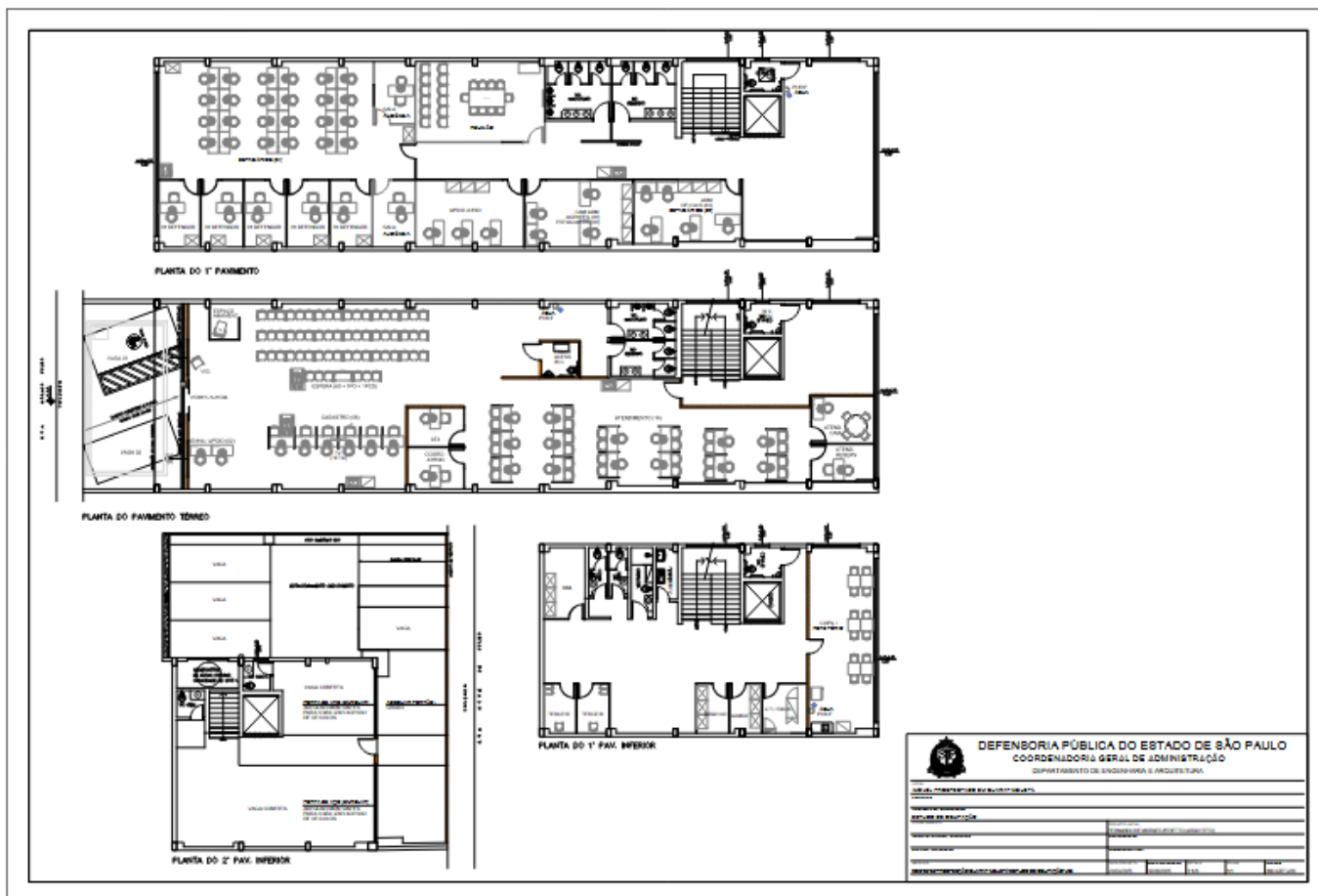
29.12. Fornecer o sistema de ventilação interna da cabina;

29.13. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes durante toda a vigência do contrato;

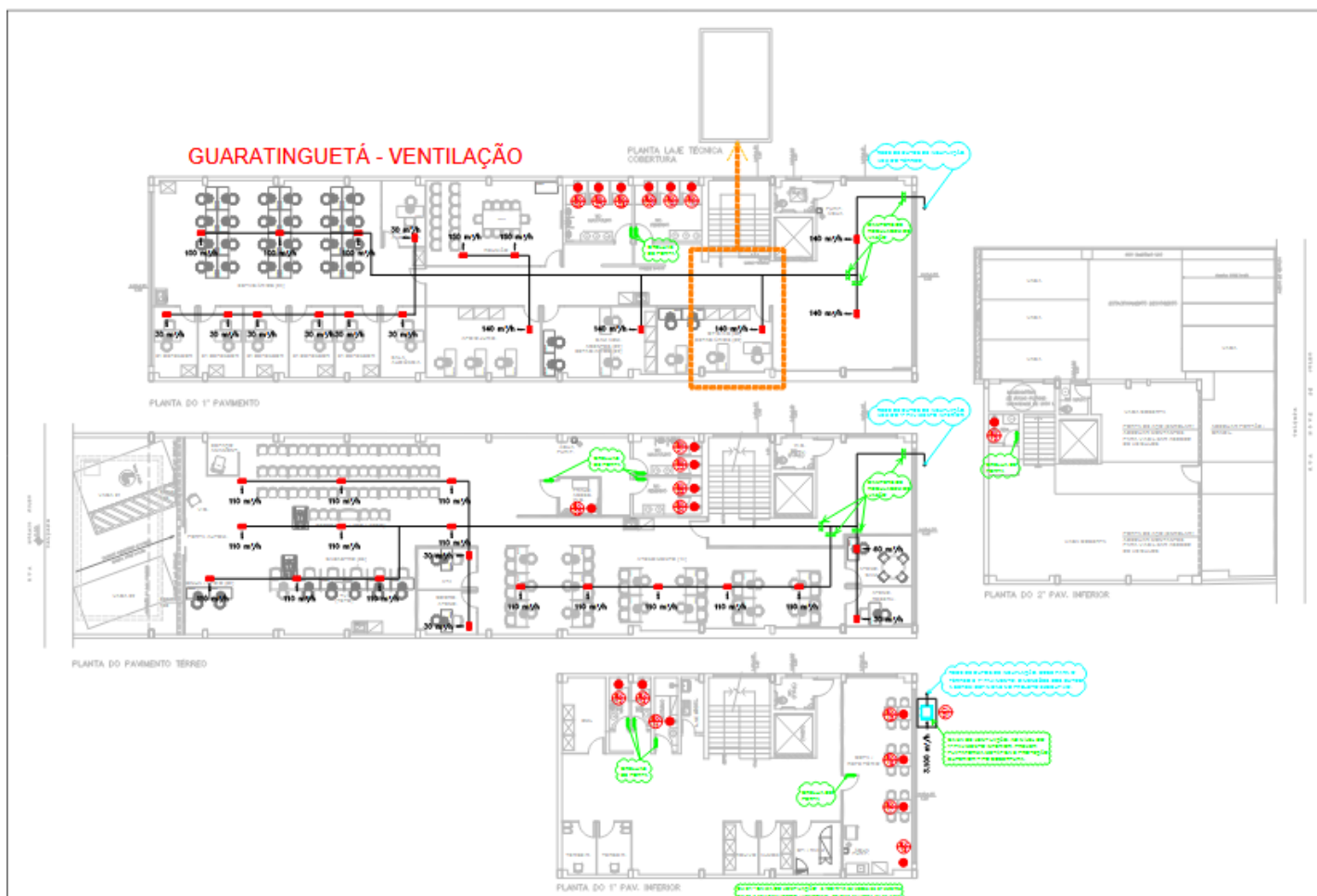
30. SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

30.1. O AVCB da edificação deverá ser entregue, conforme legislação vigente, e devidamente válido.

ANEXO - PROPOSTA DE OCUPAÇÃO



ANEXO - PROPOSTA CLIMATIZAÇÃO



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe**, **Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 18:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE DE FARIA PEREIRA**, **Usuário Externo**, em 01/07/2025, às 14:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata**, **Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 14:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Pami Marino Machado Tomazeli**, **Agente de Defensoria**, em 01/07/2025, às 15:00, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane**, **Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1393717** e o código CRC **CA207249**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1393717v3



**ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
(CONTRATOS)**

CONTRATANTE: Defensoria Pública do Estado de São Paulo

CONTRATADA: **IMOBILIÁRIA RONY LTDA. EPP**

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 029/2025

OBJETO: Contrato de Locação de imóvel para instalação da Unidade Guaratinguetá. Imóvel localizado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraído cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2024, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

LOCAL e DATA:

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE :

Nome: Luciana Jordão da Motta Armiliato de Carvalho

Cargo: Defensora Pública-Geral do Estado de São Paulo

CPF: 005.493.519-90

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: Luiz Antônio Silva Bressane

Cargo: Defensor Público Coordenador Geral de Administração

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: Luiz Antônio Silva Bressane

Cargo: Defensor Público Coordenador Geral de Administração

CPF: 220.823.058-21

Pela contratada :

Nome: Carlos Henrique de Faria Pereira

Cargo: Procurador

CPF: 081.071.318-78

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE :

Nome: Luiz Antônio Silva Bressane

Cargo: Defensor Público Coordenador Geral de Administração

CPF: 220.823.058-21

GESTOR(ES) DO CONTRATO :

Nome: Paula Ferreira Telles

Cargo: Diretora Técnica do Departamento de Contratos

CPF: 410.102.418-93

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*) :

Tipo de ato sob sua responsabilidade: atos legais

Nome: Camila de Sousa Medeiros Torres Watanabe

Cargo: Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica

CPF: 058.503.184-37

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Responsável pelo processo licitatório

Nome: Paula Fernandez Haddad Kavabata

Cargo: Diretora Técnica do Departamento de Licitações

CPF: 316.945.598-23

(*) - O Termo de Ciência e de Notificação deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal . Na hipótese de prestações de contas,

caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e de Notificação, será ele objeto de notificação específica.



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe, Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 18:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE DE FARIA PEREIRA, Usuário Externo**, em 01/07/2025, às 14:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 14:58, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1393747** e o código CRC **E5A6DA26**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1393747v4



Despacho DAOS DLI nº419

Tratam os autos de procedimento administrativo objetivando a locação de imóvel na cidade de Guaratinguetá/SP.

Em cumprimento ao despacho CGA 3280 1389822, informamos que foi juntada a documentação da empresa locadora no presente expediente, além da documentação pertinente ao imóvel no processo de documentos restritos nº 2025/0018179.

Certificamos que deixamos de juntar o Cadastro de Fornecedor de Pessoa Jurídica, pois ele foi substituído pelo cadastro no SICAF 1395025, que contém todas as informações necessárias da locadora, assim como deixamos de juntar o CAUFESP, tendo em vista comunicado emitido pela Secretaria da Fazenda informando a descontinuidade da Bolsa Eletrônica de Compras e do CAUFESP.

Por fim, informamos que o Contrato, Anexo e Termo de Ciência e Notificação foram disponibilizados no bloco 17186.

Devolvemos os autos à Coordenadoria Geral de Administração para demais providências.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 24/06/2025, às 14:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1395014** e o código CRC **307475D6**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br



Despacho SECT CGA nº3359

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

Registra-se que, inicialmente, foi feita a pesquisa sobre disponibilidade de imóveis públicos no Sistema de Gerenciamento de Imóveis- SGI para o município de Guaratinguetá (1379435), não tendo sido encontrado nenhum imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto em questão, em atenção ao §5º do art. 74 da Lei Federal 14.133/21.

Em razão disso, foi realizado o competente Estudo Técnico Preliminar - ETP 1382921, acompanhado do Relatório de Prospecção de imóveis (1383756) elaborado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, que concluiu que *"imóvel 05, sito à Rua Dr. Moraes Filho, 117 - Centro, é o que possui características mais adequadas para a instalação da nova unidade em Guaratinguetá"*, demonstrando a singularidade do imóvel e adequação para instalação da Unidade, em atenção ao requisito do inciso III do §5º do art. 74 da Lei Federal 14.133/21.

Ato contínuo, foram juntados aos autos (i) planilha comparativa de valores de mercado (1385421); dados amostrais pesquisados (1385423); a avaliação inicial de valores de mercado para o imóvel em referência (1385426); as propostas de layout de ocupação (1385777), de climatização (1388108) e de ventilação (1388109); e o Relatório de finalização de obra (1388110), que traz toda a especificação técnica que deverá ser observada pela locadora para a entrega do imóvel.

Destaco que o valor proposto pela locadora, conforme Proposta Comercial (1390906) no valor mensal de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), está dentro dos parâmetros do laudo de avaliação (1385426) elaborado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.

Na sequência, o Departamento de Licitações instruiu os autos, conforme relata no Despacho 419 (1395014), com a documentação necessária para comprovar as condições habilitatórias do proprietário e elaborou a minuta do Contrato nº 029/2025 (1393583), seu anexo (1393717) e respectivo Termo de Ciência e de Notificação -TCESP (1393747), a ser firmado com a locadora **IMOBILIÁRIA RONY LTDA. EPP.**, bem como a documentação necessária para formalização contratuais, que foram juntadas no processo de documentos restritos nº 2025/0018179.

O referido setor também justificou que deixou de juntar o Cadastro de Fornecedor de Pessoa Jurídica, pois ele foi substituído pelo cadastro no SICAF (1395025), que contém todas as informações necessárias da locadora, assim como deixou de juntar o CAUFESP, tendo em vista o comunicado emitido pela Secretaria da Fazenda informando a descontinuidade da Bolsa Eletrônica de Compras e do CAUFESP.

No referido processo constam as Matrículas de Registro do Imóvel pretendido; o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB (1390505); e o Alvará expedido pela municipalidade (1390548).

Verifica-se que, embora o AVCB apresentado esteja vigente, sua validade expira em 02 de agosto de 2025, devendo, portanto, ser observada sua atualização, conforme previsto na minuta do instrumento contratual.

Aguarda-se ainda a manifestação da Assessoria da Qualidade do Atendimento acerca da proposta de ocupação apresentada, conforme encaminhamento feito pelo Despacho 3280 (1389822).

Considerando que também encontra-se pendente a manifestação formal da Terceira Subdefensoria Pública-Geral de conveniência e oportunidade, deverão ser os autos encaminhados concomitantemente a esse setor

para manifestação.

Ante o exposto, encaminhem-se os autos simultaneamente:

- ao Departamento de Orçamento e Finanças para reserva orçamentária para fazer frente à despesa em 2025 e informação de recursos orçamentários para os demais anos, devendo considerar como início do prazo de vigência os 90 (noventa) dias após a assinatura, conforme disposto no inciso III da Cláusula Sexta c/c Cláusula Oitava. A assinatura está prevista para o próximo dia 1º/07/2025; e

- à Terceira Subdefensoria Pública-Geral para manifestação sobre conveniência e oportunidade;

- à Assessoria Jurídica para análise da contratação por meio de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021; e

- à Controladoria-Geral para ciência e eventual manifestação.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 24/06/2025, às 20:04, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1395284** e o código CRC **B0B73FDB**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1395284v3



Despacho SECT STSPG nº28

Trata-se de procedimento relativo à inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Morais Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

Após regular processamento, vieram à Terceira Subdefensoria Pública-Geral para manifestação acerca da conveniência e oportunidade da locação.

Pois bem.

A locação de imóvel para instalação da Unidade de Guaratinguetá é medida necessária para o pleno funcionamento da Defensoria Pública, a qual, momentaneamente, se encontra instalada no fórum da cidade.

Assim, considerando o Relatório de Prospecção de imóveis (1383756), bem como os demais documentos e despachos constantes dos autos, em especial a última manifestação da Coordenadoria Geral de Administração (1395284), manifesta-se esta Terceira Subdefensoria Pública-Geral pela **conveniência e oportunidade** da locação.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Bortolucci Baghim, Terceiro Subdefensor Público-Geral**, em 25/06/2025, às 08:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1396076** e o código CRC **E8B0EB53**.

Rua Boa Vista, 200 7º andar - Bairro Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT STSPG - 1396076v3



AUTORIZAÇÃO DE RESERVA

AUTORIZAÇÃO RESERVA nº1823/2025

Processo nº 2025/0017246

INICIAL

INTERESSADO: Imobiliária Rony Ltda. EPP
CNPJ: 04.583.975/0001-40

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação objetivando a locação de imóvel para instalação da nova Unidade Guaratinguetá, localizado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP

Vigência 120 meses. 29/09/2025 a 28/09/2035 (Previsão).

Para a despesa prevista neste processo, indicamos os recursos orçamentários suficientes, nos termos do Decreto nº 69.319 de 22 de janeiro de 2025.

FONTE DE RECURSOS: 176.020.002

PTRES: 420149

PROGR. DE TRAB.: 03.092.4200.5798.0000

NATUREZA DE DESPESA: 33.90.39-91

QUOTA MENSAL	SALDO ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO ATUAL
JANEIRO	-	-	-	-
FEVEREIRO	-	-	-	-
MARÇO	-	-	-	-
ABRIL	-	-	-	-
MAIO	-	-	-	-
JUNHO	R\$ 90.678.712,80	-	-	R\$ 90.678.712,80
JULHO	R\$ 69.265.796,77	-	-	R\$ 69.265.796,77
AGOSTO	R\$ 63.935.607,61	-	-	R\$ 63.935.607,61
SETEMBRO	R\$ 69.694.399,81	R\$ 2.400,00	-	R\$ 69.691.999,81
OUTUBRO	R\$ 69.404.152,87	R\$ 36.000,00	-	R\$ 69.368.152,87
NOVEMBRO	R\$ 70.357.685,47	R\$ 36.000,00	-	R\$ 70.321.685,47
DEZEMBRO	R\$ 63.318.783,07	R\$ 36.000,00	-	R\$ 63.282.783,07
TOTAL	R\$ 496.655.138,40	R\$ 110.400,00	-	R\$ 496.544.738,40



Documento assinado eletronicamente por **Lourival Alves da Silva Junior, Assistente Técnico**, em 25/06/2025, às 16:12, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Meiry Setsuko Shinzato Loretto, Diretora Técnica do Departamento de Orçamento e Finanças**, em 25/06/2025, às 17:09, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 26/06/2025, às 12:43, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1396321** e o código CRC **417BF620**.



Governo do Estado de São Paulo

NOTA DE RESERVA - 2025NR00947

Unidade Gestora	420030														
Gestão	00001			Processo	2025/17246										
Evento	201100 - RESERVA DE DOTACAO ORCAMENTARIA.														
Data Emissão	25/06/2025	PTRes	420149	Unidade Orçamentária	42001										
Programa Trabalho	03092420057980000			Fonte Recurso	176020002										
UG Responsável	420010	Natureza da Despesa	339039	Valor	110.400,00										
Cronograma															
<table><tr><td>Mês</td><td>Valor</td></tr><tr><td>09</td><td>2.400,00</td></tr><tr><td>10</td><td>36.000,00</td></tr><tr><td>11</td><td>36.000,00</td></tr><tr><td>12</td><td>36.000,00</td></tr></table>						Mês	Valor	09	2.400,00	10	36.000,00	11	36.000,00	12	36.000,00
Mês	Valor														
09	2.400,00														
10	36.000,00														
11	36.000,00														
12	36.000,00														
Observação															
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA NOVA UNIDADE GUARATINGUETÁ, LOCALIZADO NA RUA DR. MORAIS FILHO, Nº 117, CE NTRO, GUARATINGUETÁ/SP															
Usuário															
Consultado Em	25JUN2025	Horário	16:15												



Despacho DORC DOF nº990

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, para implantação Unidade Guaratinguetá.

Veio o processo para reserva orçamentária para fazer frente à despesa no exercício de 2025 e informação orçamentária para os exercícios subsequentes. O contrato terá vigência de 120 (cento e vinte) meses com início em 90 (noventa) dias a partir da assinatura, prevista para 01/07/2025, conforme despacho da Coordenadoria Geral de Administração, documento SEI nº 1395284.

Informamos que foi emitida a reserva orçamentária para o exercício de 2025, conforme documento SEI nº 1396321 e 1397557. E serão previstos recursos suficientes nas Propostas Orçamentárias dos exercícios de 2026 a 2035, conforme detalhamento a seguir:

Fonte de Recursos:	1.760.20002	FAJ – Fundo de Assistência Judiciária
Unidade Gestora de Fundo:	420030	FED-CGA Fundo de Assistência Judiciária
Classificação da Despesa:	33.90.39-91	Locação de Imóvel – Pessoa Jurídica
Programa de Trabalho:	03.092.4200.5798.0000	Gestão de Infraestrutura

Ressaltamos que o processo deverá retornar com as informações dos dados bancários da LOCADORA, antes da emissão da nota empenho, informação imprescindível para emissão desse documento.

Com essas informações, encaminhem-se à Coordenadoria Geral de Administração para assinatura e prosseguimento.



Documento assinado eletronicamente por **Meiry Setsuko Shinzato Loretto, Diretora Técnica do Departamento de Orçamento e Finanças**, em 25/06/2025, às 17:12, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1397559** e o código CRC **C8C9A7CB**.

Rua Líbero Badaró, 616 8.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br



Despacho SECT CGA nº3395

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

Vieram os autos com a competente manifestação de oportunidade e conveniência da Terceira Subdefensoria Pública-Geral, exarada no Despacho SECT STSPG nº28 (1396076).

O Departamento de Orçamento e Finanças, por sua vez, emitiu a reserva orçamentária (1396321), conforme Despacho 990 (1397559).

Com estas informações, retornem os autos à Assessoria Jurídica e à Controladoria-Geral nos termos do Despacho 3359 (1395284).



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 26/06/2025, às 12:45, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1397756** e o código CRC **C1FEE136**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br



PARECER AJ

Processo SEI nº 2025/0017246

Interessada: Coordenadoria Geral de Administração

Assunto: Locação predial da Unidade Guaratinguetá/SP

Contrato. Locação de imóvel. Nova sede da Unidade de Guaratinguetá da Defensoria Pública do Estado de São Paulo. Inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inc. V, da Lei nº 14.133/21. Possibilidade. Sugestões.

Parecer AJ nº 314/2025

1. Trata-se de procedimento para locação de imóvel para sediar a Unidade de Guaratinguetá/SP da Defensoria Pública, tendo em vista a necessidade de inaugurar uma unidade na comarca, oferecendo condições estruturais adequadas que propiciem conforto aos Usuários, Servidores e Defensores.

2. O expediente se iniciou com a justificativa elaborada pela Assessoria Técnica da Coordenadoria Geral de Administração - CGA, que informou que o Conselho Superior da Defensoria Pública aprovou a criação das Unidades de Taboão da Serra, Guaratinguetá e Barueri na 837ª Sessão Ordinária, cujo extrato foi publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, de 26 de junho de 2024. No mesmo arrazoado, ficou registrado que não existem imóveis públicos disponíveis no SGI - Sistema de Gerenciamento de Imóveis do Estado de São Paulo (doc. 1379435).

3. No Documento de Formalização de Demanda – DFD consta que a contratação foi solicitada e justificada pelo Defensor Público Coordenador Geral de Administração, mediante detalhamento da demanda a ser atendida (doc. 1379558).

4. Diante de tal cenário, o Departamento de Engenharia e Arquitetura encartou o Estudo Técnico Preliminar no evento 1382921, trazendo maiores informações a respeito da necessidade administrativa e dos resultados pretendidos com a futura locação.

5. Após, o Departamento de Engenharia e Arquitetura realizou prospecção no município de Guaratinguetá, tendo concluído que o imóvel que melhor atenderia os requisitos estabelecidos no projeto seria o prédio situado na Rua Dr. Morais Filho, 117 – Centro – Guaratinguetá/SP (doc. 1383756).

6. O Coordenador Geral de Administração manifestou-se pela conveniência e oportunidade da locação (doc. 1385196).

7. Na sequência, foi elaborada avaliação mercadológica, apurando um valor médio homogeneizado de R\$ 36.180,76 para o imóvel que se pretende locar, podendo ter uma variação mínima de R\$ 32.562,68 e máxima de R\$ 39.798,83 (docs. 1385421, 1385423 e 1385426).

8. Ato contínuo, foi apresentada a proposta de layout de ocupação, climatização e ventilação para o novo edifício (docs. 1385777, 1388108 e 1388109) e a lista de futuras adaptações a serem implementadas (doc. 1388110).

9. Foram encartados os seguintes documentos, de acordo com o artigo 12 do Ato Normativo DPG nº 45/2011:

Ato Normativo DPG nº 45/2011	Documentos e folhas
artigo 12	
<i>Certidão atualizada da matrícula ou cópia, em que conste o proponente locador como proprietário (inc. I);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1390551, 1390890, 1390894, 1390899 e 1390904;
<i>Escritura pública de compra e venda ou de diverso negócio jurídico que evidencie a transmissão da titularidade dos direitos sobre o imóvel objeto da locação ao proponente locador (inc. II);</i>	N/A
<i>Cópia de rosto do carnê do IPTU do ano da contratação, no qual conste o lançamento do imposto (inc. III);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1392150;
<i>Certidão de inexistência de débito de IPTU atualizada ou cópia (inc. VI);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1392151– com validade até 10/09/2025.
<i>Certidão de inexistência de débito condominial atualizada ou cópia emitida (inc. V);</i>	N/A
<i>Planta baixa regularizada junto à Prefeitura Municipal (inc. VI);</i>	SEI 2025/0018179 - docs. 1390469;
<i>Certificado de conclusão de obra ou “habite-se” (inc. VII);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1390548;
<i>AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) (inc. VIII);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1390505;
<i>Cópia das últimas faturas quitadas ou declarações negativas de débitos emitidas pelas empresas fornecedoras dos serviços públicos de água e coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica e fornecimento de gás (inc. IX);</i>	SEI 2025/0018179 - docs. 1390479 e 1390482;
<i>Cópias da cédula de identidade e documento de inscrição no CPF/MF do proponente locador, do seu representante legal ou do seu procurador (inc. X);</i>	SEI 2025/0018179 - doc. 1392145, 1392146, 1392148 e 1392149;
<i>Instrumento público ou particular de mandato outorgando poder específico ao procurador do proponente locador para contratar a locação do imóvel com a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, quando for o caso de contratação por procurador (inc. XI);</i>	SEI 2025/0018179 - Doc. 1390450;

Carta Ato Normativo DP nº 45/2017	SEI 2025/0018179 - doc. 1390906;
procurador, garantindo a oferta de locação do imóvel por período de dois meses após a entrega de todos os documentos mencionados neste Ato, na qual conste o valor do aluguel mensal e do condomínio, se houver (inc. XII);	
Escritura pública de compra e venda (inc. XI) ou de Cessão de Fomento do Leilão Público de Imóvel, com a finalidade de garantir o direito sobre o imóvel objeto da locação (inc. XIII);	N/A N/A
Comprovante de inscrição no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado de São Paulo (inc. XIV);	SEI 2025/0018179 - doc. 1395025- SICAF
Atestado do Departamento de Engenharia e Arquitetura municipal de construção de obra regularizada ou cópia emitida (inc. V);	SEI 2025/0018179 - doc. 1392150;
Certidão de existência de débito de IPTU regularizada ou cópia emitida (inc. V);	pendente
Certidão de inexistência de débito condominial atualizada ou cópia emitida (inc. V);	SEI 2025/0018179 - doc. 1392151- com validade até 10/09/2025.
Planta baixa regularizada junto à Prefeitura Municipal (inc. VI);	N/A N/A: não se aplica
Certificado de Aprovação de obra ou "habite-se" (inc. VII);	SEI 2025/0018179 - docs. 1390469;
AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) - (Comprovante de inscrição no CNPJ (doc. 1390459);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390548;
Cópia das últimas faturas quitadas ou declarações negativas de débitos emitidas pelas empresas fornecedoras dos serviços públicos de água e coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica e fornecimento de gás (inc. IX);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390505;
Cópias da cédula de identidade e documento de inscrição no CPF/MF de seu representante legal ou de seu procurador, com validade até 17/08/25 (doc. 1390822);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390548;
Instrumento público ou particular de mandato outorgando poder específico ao procurador do proponente locador para contratar a locação do imóvel com a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, quando for o caso de contratação por Federal (inc. XI);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390450;
	- Sistema BEC
	- Pesquisa negativa de sanções administrativas do Estado de São Paulo - Sistema BEC
	- Extrato de pesquisa na relação de apenados do TCE/SP (doc. 1390841);
	- Pesquisa negativa de sanções administrativas do Portal da Transparência do Governo Federal (doc. 1390861 XI);
	- Comprovante CADESP (doc. 1390880);
Carta proposta assinada pelo proprietário ou procurador, garantindo a oferta de locação do imóvel por período de dois meses após a entrega de todos os documentos mencionados neste Ato, na qual conste o valor do aluguel mensal e do condomínio, se houver (inc. XII);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390446);
Cadastro de Fornecedores do Estado de São Paulo (inc. XIV) e inscrição no CNPJ (doc. 1390548);	SEI 2025/0018179 - doc. 1390446);
Comprovante de inscrição no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado de São Paulo - de finalização de obra e o Termo de Ciência e de	SEI 2025/0018179 - doc. 1395025- SICAF
	de contrato (doc. 1393553), contendo como anexos a lista de finalização de obra e o Termo de Ciência e de Notificação do TCE/SP (docs. 1393717 e 1393747).

12. A Diretora Técnica do Departamento de Licitações certificou a substituição do CAUFESP pelo SICAF (doc. 1395014).

13. O Coordenador Geral de Administração relatou o processo e encaminhou os autos, de forma concomitante, à Assessoria da Qualidade do Atendimento e à Terceira Subdefensoria Pública-Geral, para juntada de manifestação formal quanto à adequação do imóvel e apresentação de proposta de análise de conveniência e oportunidade, respectivamente (doc. 1395284). Por fim, determinou o encaminhamento ao Departamento de Orçamento e Finanças (DOF) e à Assessoria Jurídica, indicando a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como à Controladoria-Geral para ciência e manifestação.

14. O Terceiro Subdefensor Público-Geral manifestou-se pela conveniência e oportunidade da locação (doc. 1396076).

15. Os responsáveis pelo Departamento de Orçamento e Finanças registraram a existência de recursos orçamentários no exercício de 2025, expedindo a autorização e respectiva nota de reserva (docs. 1396321 e 1397557). Além disso, informaram que serão previstos recursos orçamentários suficientes nas Propostas Orçamentárias de 2026 a 2035 (doc. 1397559).

Eis o resumo do essencial.

16. O regime jurídico antigo de Licitações e Contratos classificava como hipótese de dispensa de licitação a “*compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia*” (art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93).

17. Com o advento da Lei Federal nº 14.133/21, a locação de imóveis com características singulares passou a ser regulamentada em seu artigo 74, inciso V e §5º, que trata sobre inexigibilidade de licitação e assim dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

18. A lei não prevê procedimento a ser adotado para efetivação da locação. Contudo, observa-se que, no âmbito federal, foi publicada a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

19. Considerando que tanto a Defensoria Pública quanto o Estado de São Paulo ainda não regulamentaram a nova lei com relação às locações de imóveis, bem como que há disposição no Decreto Estadual nº 67.608, de 27/03/2023, prevendo a possibilidade de *“aplicação transitória de regulamentos federais enquanto não houver regulamentação estadual específica sobre a regra de transição entre os regimes jurídicos de contratações públicas, no âmbito da Administração Pública estadual direta e autárquica, para a Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021”*, sugiro que, nas especificidades que não constarem nos Atos Normativos DPG nº 238/2023 e 45/2011, seja aplicada, no que couber, a IN nº 103/2022, conforme sugestão feita, inclusive, no parecer AJ nº 95/2024 (PA SEI nº 2024/0008012 - doc. 0840540).

20. Posto isso, observa-se que a nova lei supracitada positivou diversos requisitos que estavam ausentes no diploma legal anterior, embora já fossem objeto de discussão no âmbito doutrinário e jurisprudencial.

21. O primeiro deles é a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos. No caso concreto, a origem avaliou o imóvel a ser locado na prospecção do doc. 1383756 e definiu as adaptações necessárias no evento 1388110. Não há a necessidade de apresentar os custos das adaptações e o prazo de amortização, uma vez que o locador se comprometeu a arcar com tal ônus, sem transferência de qualquer responsabilidade para a Defensoria Pública. (SEI nº 2025/0018179 - doc. 1390906).

22. O segundo requisito arrolado pelo §5º do art. 74 da Lei Federal 14.133/21 consiste na certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Conforme doc. 1379435, foi promovida diligência junto ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis- SGI, oportunidade na qual constatou-se a ausência de imóvel do Estado passível de ocupação pela Defensoria Pública no município de Guaratinguetá.

23. Já o requisito previsto no inciso III do §5º do art. 74 deve ser satisfeito pela justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e que evidencie vantagem para a Administração.

24. Visando atender a tal exigência, o Departamento de Engenharia e Arquitetura realizou uma prospecção dos imóveis disponíveis na localidade e concluiu que *“o imóvel 05, sito à Rua Dr. Moraes Filho, 117 - Centro, é o que possui características mais adequadas para a instalação da nova unidade em Guaratinguetá”* (doc. 1383756).

25. A Coordenadoria Geral de Administração justificou a necessidade de locação do imóvel em questão (doc. 1395284). A Terceira Subdefensoria Pública-Geral manifestou-se pela conveniência e oportunidade da locação, nos termos do art. 15 do Ato Normativo DPG nº 45/2011.

26. Ainda, de acordo com o art. 72, inciso VIII da Nova Lei de Licitações, a medida requer autorização a ser exarada pelo Defensor Público Coordenador Geral de Administração, autoridade competente para a prática deste ato, nos termos do art. 5º, inciso III do Ato Normativo DPG nº 45/2011.

27. O ETP - Estudo Técnico Preliminar foi apresentado no doc. 1382921 e assinado pela Agente de Defensoria do Departamento de Engenharia e Arquitetura, seguindo os ditames do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

28. Com relação à razoabilidade do preço, foi elaborado o laudo de avaliação de imóvel, pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura da CGA, que pesquisou preços de locação de imóveis similares na região, com vistas a demonstrar a compatibilidade do valor proposto, concluindo que o valor locatício médio estimado seria de R\$ 36.180,76, podendo haver uma variação mínima de R\$ 32.562,68 e máxima de R\$ 39.798,83 (doc. 1385421) sendo que na proposta de intenção de aluguel foi indicado o valor de R\$ 36.000,00, incluindo o IPTU e as adaptações necessárias solicitadas pela Defensoria Pública (doc. 1390906 – SEI 2025/0018179). Desta forma, verifica-se que o valor proposto está em consonância com a média de mercado.

29. De outro lado, há indicação da previsão de recursos orçamentários no orçamento de 2025, sendo encarta a autorização e respectiva nota de reserva (docs. 1396321 e 1397557). Além disso, consta a informação de que serão previstos recursos orçamentários suficientes nas Propostas Orçamentárias de 2026 a 2035, bem como ressaltou-se que os autos deverão retornar com a informação dos dados bancários da Locadora antes da emissão da nota empenho, por se tratar de informação imprescindível para a expedição do referido documento (doc. 1397559).

30. Quanto à documentação juntada aos autos, verifica-se que a mesma se encontra regular, devendo apenas serem observados os prazos de validade das certidões já apresentadas. Além disso, deverá ser juntada a certidão do CADIN Estadual referente à locadora e, em momento oportuno, o atestado emitido pelo DEA quanto à conclusão e regularidade da obra de responsabilidade do proprietário (Anexo I do futuro contrato).

31. A minuta do instrumento contratual (docs. 1393583, 1393717 e 1393747) contém as cláusulas necessárias do rol do art. 92 da L. 14.133/21.

32. A representação do contrato pelo Sr. Carlos Henrique de Faria Pereira está de acordo como a procuração encartada no doc. 1390450 - SEI 2025/0018179.

33. Conforme a manifestação do Coordenador Geral de Administração, juntada no doc. 1395284, os autos também deverão seguir para a Assessoria de Qualidade do Atendimento.

34. Frise-se que o contrato deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, conforme dispõe o art. 19, do Ato Normativo DPG nº 45/2011, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da sua assinatura, em atenção ao art. 94, inciso II, da Lei 14.133/2021.

35. Assim, caso sejam atendidos os apontamentos dos itens 26, 30, 33 e 34 deste parecer, verifica-se ser viável juridicamente a celebração de contrato de locação do imóvel referido, mediante inexigibilidade de licitação, que encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/21.

36. Destaca-se, ainda, a extrema importância quanto à necessidade de zelo dos servidores públicos responsáveis pela condução da contratação em questão com relação a potenciais conflitos de

interesse, conforme preveem a Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações) e a Lei Estadual nº 10.177/1998, esta que estabelece normas para o combate à corrupção e à improbidade administrativa em âmbito estadual.

37. Assim, ficam os agentes públicos que atuam no presente processo, especialmente aqueles na condição de gestores, ordenadores de despesa e demais responsáveis por bens e valores públicos, nos termos do art. 2º, "caput" da IN TCESP nº 01/2024 (TC-A-011476/026/16), alertados de que, em caso de conflito efetivo ou potencial de interesses, deverão declarar prévio impedimento, remetendo os despachos e atos decisórios à autoridade superior.

38. Por fim, ressalta-se que, à luz do disposto no art. 26, I e II, do Ato Normativo DPG nº 80/2014, a Assessoria Jurídica presta consultoria aos aspectos jurídico-formais dos autos, não lhe competindo adentrar em aspectos relacionados à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito dos órgãos internos, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica, administrativa ou financeira.

39. Remetam-se os autos à CGA para as providências cabíveis.



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Elias Oliveira, Defensor Público Assessor**, em 30/06/2025, às 15:12, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1402114** e o código CRC **78072E48**.

Rua Boa Vista, 200 5º andar - Bairro Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

ASTE ASJD - 1402114v10



APROVAÇÃO DE PARECER AJ

Aprovo o **Parecer AJ n. 314/2025** (1402114), emitido pelo Defensor Público Assessor *Adriano Elias Oliveira*, pelos fundamentos que apresenta.

Encaminhem-se os autos à Coordenadoria Geral de Administração para as providências cabíveis.



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe**, **Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 16:09, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1403708** e o código CRC **0293A19A**.

Rua Boa Vista, 200 5º andar - Bairro Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

COOR ASJD - 1403708v2



Despacho SECT CGA nº3509

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Morais Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da **Unidade Guaratinguetá**.

Vieram os autos com o Parecer AJ nº 314/2025 (1402114), que analisou a contratação pretendida e a minuta o instrumento contratual elaborado pelo Departamento de Licitações.

A Assessoria Jurídica indica no item 30 do parecer, a necessidade de manutenção da validade dos documentos habilitatórios em nome da locadora, requerendo, em especial, a juntada a certidão do CADIN Estadual referente à locadora e, em momento oportuno, o atestado emitido pelo DEA quanto à conclusão e regularidade da obra de responsabilidade do proprietário.

Registra-se que consta no SEI nº 2025/0018179 (Documentos Protegidos) as consultas atualizadas ao CADIN Estadual em nome dos proprietários (1393565, 1393571, 1393574 e 1393575), sendo providenciado nesta oportunidade a juntada da consulta ao CADIN Estadual em nome da representante dos proprietários (1404227).

Ciente do quanto indicado no Item 29, acerca da futura indicação dos dados bancários da locadora e no Item 34, que trata da oportuna publicação do contrato após sua assinatura.

Isto posto, em atendimento ao item 26 do referido Parecer, e com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/21, e no uso da competência a mim conferida pelo artigo 60, da Lei Complementar nº 988, de 09 de janeiro de 2006, combinado com os artigos 5º, inciso III do Ato Normativo DPG nº 45/2011 e 9º e 24, do Ato Normativo DPG nº 238, de 28 de março de 2023, nos termos das manifestações favoráveis constantes dos autos, , **AUTORIZO E DECLARO INEXIGÍVEL A LICITAÇÃO** para a contratação da locação do imóvel situado na Rua Dr. Morais Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, de propriedade de OLINTO TONISI FILHO e LUZIANGELA MAROTTA TONISI PINTO, casada com LUIZ CESAR CAVALCA PINTO sob o regime de comunhão universal de bens, representados pela **IMOBILIÁRIA RONY LTDA. EPP.** , inscrita no CNPJ sob o nº 04.583.975/0001-40, pelo valor mensal de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**, com prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses, contados da data da emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel.

Encaminhem-se os autos simultaneamente:

- ao Departamento de Licitações para ciência dos itens 30 e 34 do Parecer e colheita da assinatura no contrato;
e
- à Assessoria de Qualidade do Atendimento para manifestação formal de adequação do imóvel, em atenção ao item 33



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane**, **Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 30/06/2025, às 18:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1404218** e o código CRC **DB9B3BAA**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1404218v4



PUBLICAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE
AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA CIDADE DE GUARATINGUETÁ

defensoria.sp.def.br/web/guest/licitacoes-em-andamento?_br_def_sp_defensoria_licitacoes_LicitacoesPortlet_keywords=&_br_def_sp_defensoria_licitacoes_LicitacoesPortlet_categoria=&_br_def_sp_defensori...

Licitações em Andamento

Palavras-Chave: Pesquisa nos arquivos anexos

Categoria: Selecionar Categoria

Possui Registro: Selecionar Opção

Tipo de Licitação: Selecionar Tipo de Licitação

Data de Abertura: DD/MM/AAAA

Data da Sessão: 30/06/2025

Nº do Pregão:

Objeto:

Origem: Selecionar Opção

Status: Selecionar Status

Remover/Adicionar colunas Fazer Download Limpar Filtros Pesquisar

Nome da Licitação	Categoria	Modalidade	Possui Registro	Origem	Responsável	Tipo da Licitação	Objeto	Data de Abertura	Nº do Pregão	Data da Sessão	Local
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA UNIDADE GUARATINGUETÁ - INEXIGIBILIDADE	Outros	Inexigibilidade	Não	DPEP	Departamento de Licitações	Inexigibilidades	Locação de imóvel na cidade de Guaratinguetá/S P	30/06/2025	IN nº 004/2025	30/06/2025	Guaratinguetá

Olá, quer agendar? Clique aqui



Documento assinado eletronicamente por **Erika Ferreira Santos De Albuquerque**, Oficiala de Defensoria, em 01/07/2025, às 10:56, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1404840** e o código CRC **FD77FB7E**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1404840v2



MANIFESTAÇÃO

Trata-se de procedimento voltado à locação de imóvel para instalação da nova sede da Unidade de Guaratinguetá da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, situada na Rua Dr. Morais Filho, nº 117, Guaratinguetá - Centro, SP.

Em atendimento ao item 33 do Parecer AJ nº 314 (1402114) e ao Despacho nº 3280 (1389822), que solicitam manifestação desta Assessoria acerca da proposta de layout de ocupação do imóvel (1385777), a Assessoria da Qualidade do Atendimento e Inovação (AQAI) informa que procedeu à análise da documentação constante nos autos, com destaque para o documento (1385777).

Conclui-se pela aprovação do layout proposto, sem ressalvas. Verifica-se que a proposta atende aos critérios de adequação do espaço físico para atendimento ao público, alinhando-se às diretrizes desta Assessoria quanto à organização, acessibilidade e funcionalidade dos ambientes, incluindo previsão de espaço para cadeirantes, vaga preferencial e porta com acionamento automático.

Nesse sentido, encaminhe-se para as providências cabíveis.



Documento assinado eletronicamente por **Yago De Menezes Oliveira, Defensor Público Assessor**, em 01/07/2025, às 14:24, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1405332** e o código CRC **1F07CA60**.

Rua Boa Vista, 200 6º andar - Bairro Centro - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT ASQA - 1405332v3



Despacho DAOS DLI nº439

Tratam os autos de procedimento administrativo objetivando a locação de imóvel na cidade de Guaratinguetá/SP.

Em atenção ao despacho CGA nº 3509 1404218, informamos que tomamos ciência dos apontamentos constantes dos itens 30 e 34 do Parecer AJ nº 314. Certificamos, ainda, que foi efetuada a publicação da declaração de inexigibilidade no sítio eletrônico da Defensoria Pública 1404840

Diante da assinatura do Contrato nº 029/2025 1393583, de seu Anexo 1393717 e do Termo de Ciência e Notificação 1393747, pela Locadora do imóvel, devolvemos os autos à Coordenadoria Geral de Administração para a assinatura dos documentos disponibilizados no bloco 17186 e demais providências.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 15:00, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1405684** e o código CRC **CCC944CB**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1405684v3



Despacho SECT CGA nº3524

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

Registra-se que houve a devida manifestação da Assessoria da Qualidade do Atendimento e Inovação acerca da proposta de ocupação, Manifestação 1405332, bem como a competente manifestação de oportunidade e conveniência expedida pela Terceira Subdefensoria Pública-Geral, Despacho 28 (1396076).

Diante da manifestação das assinaturas do Contrato nº 029/2025 (1393583), do seu Anexo (1393717) e do Termo de Ciência e de Notificação -TCESP (1393747) pela Coordenação (disponibilizados no Bloco nº 17186), nomeio como gestor do contrato a Diretora Técnica do Departamento de Contratos.

Encaminhem-se os autos ao Departamento de Licitações para as seguintes providências:

1. Remessa de uma via assinada à locadora;
2. Publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021;
3. Inclusão dos dados no Portal da Transparência, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei Federal n. 12.527, de 18 de novembro de 2011, c/c art. 22 do Decreto Estadual nº 68.155, de 09 de dezembro de 2023;
4. Solicitação dos dados bancários da locadora, conforme Despacho 990 (1397559) do DOF.

Após a regularização da conta bancária, tornem os autos à CGA para encaminhamento ao DOF para empenho e ao DCO para gestão.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:16, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1405783** e o código CRC **C81EA890**.



Despacho SECT CONT nº139

Processo SEI nº 2025/0017246

Tratam os presentes autos de locação de imóvel para sediar a Unidade de Guaratinguetá/SP da Defensoria Pública, tendo em vista a necessidade de inaugurar uma unidade na comarca, oferecendo condições estruturais adequadas que propiciem conforto aos Usuários, Servidores e Defensores.

Em atendimento ao despacho da Coordenadoria Geral de Administração (doc. **1397756**), a Controladoria-Geral apresenta análise realizada a respeito do procedimento constante nos autos.

O processo foi instruído com Documento de Formalização de Demanda – DFD (doc. **1379558**) e o Estudo Técnico Preliminar – ETP (doc. **1382921**). Os documentos foram aprovados pelo(a) Coordenador(a) Geral de Administração (docs. **1385196**).

A minuta do contrato e seus anexos (doc. **1393583**) estão devidamente instruídos, contendo os elementos essenciais para a contratação e foi objeto de análise da Assessoria Jurídica (doc. **1402114** e **1403708**).

A Terceira Subdefensoria Pública manifestou-se pela conveniência e oportunidade da locação (doc. **1396076**).

Do ponto de vista orçamentário, foram indicados recursos suficientes para a contratação no exercício atual, com previsão de cobertura nas propostas orçamentárias subsequentes (docs. **1396321** e **1397557**).

Diante do exposto, a Controladoria-Geral toma ciência dos presentes autos e, à luz do parecer da Assessoria Jurídica, verifica a regularidade formal do procedimento até o presente estágio, ressaltando, entretanto, para sua hígida continuidade e conclusão, a necessidade do integral atendimento das recomendações técnicas e jurídicas constantes dos autos.

Encaminhe-se os autos para ciência da Coordenadoria Geral de Administração.



Documento assinado eletronicamente por **Alvimar Virgílio de Almeida, Controlador-Geral**, em 02/07/2025, às 11:08, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1405795** e o código CRC **4FD13049**.

Data de Envio:

02/07/2025 11:07:39

De:

DPESP/DIVISAO DE AQUISICOES DE OBRAS E SERVIÇOS <sei.dli@defensoria.sp.def.br>

Para:

caic@rony.com.br

Assunto:

Envio das vias assinadas do Contrato nº 29/2025, Anexo e Termo de Ciência e Notificação

Mensagem:

Prezado Sr. Carlos Henrique, bom dia.

Encaminho anexos o Contrato nº 29/2025, seu Anexo e o Termo de Ciência e Notificação para arquivo.

Att.,

Paula Fernandez Haddad Kavabata
Diretora Técnica de Departamento
Departamento de Licitações
+55 11 3105-0919 ramal 536
phaddad@defensoria.sp.def.br
www.defensoria.sp.def.br
Rua Líbero Badaró nº 616, Centro, São Paulo-SP

Anexos:

Contrato_1393583.pdf
Anexo_1393717.pdf
Termo_de_Ciencia_e_de_Notificacao__TCESP_1393747.pdf



Despacho SECT CGA nº3558

Trata-se de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

A Controladoria-Geral, por meio do Despacho SECT CONT nº 139 (1405795), manifestou ciência quanto ao presente processo, destacando a importância da observância das recomendações técnicas e jurídicas registradas nos autos.

Diante disso, retornem os autos ao Departamento de Licitações para prosseguimento.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 02/07/2025, às 18:58, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1407893** e o código CRC **E9BD8A06**.

Rua Líbero Badaró, 616 10.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

SECT CGA - 1407893v2



COMPROVANTE

[Insira o conteúdo do texto aqui]

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1411073v1